

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY

č. 65/maj/2015

I.

Zmluvné strany

- 1.1. **STINEX, s.r.o.**
so sídlom : Priemyselná 8
915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO : 36 295 370
zastúpený konateľom spoločnosti : Ing. Pavlom Feriancom
/ ďalej ako investor /
- 1.2. **Mesto Stará Turá**
Ul. SNP č. 1/2
916 01 Stará Turá
IČO : 312002
zastúpená primátorom mesta : Ing. Annou Halinárovou
/ ďalej ako budúci kupujúci /

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 289 a násl. Zákona č. 513/1991 Zb.
Obchodný zákonník v platnom znení / ďalej len Obchodný zákonník/ túto zmluvu o uzavretí
budúcej kúpnej zmluvy .

II.

Základné pojmy a predmet zmluvy

- 2.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok obidvoch zmluvných strán (investora i budúceho kupujúceho) uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude odplatný prevod vlastníckeho práva k stavbe nájomného bytovému domu s 15. bytovými jednotkami, osadenom na pozemkoch parcelách registra „C“ parc..č.441 a parc.č. 442/1 v k. ú. Stará Turá.
Dom bude vyhotovený podľa podmienok vyplývajúcich zo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, čo umožní budúcemu kupujúcemu požiadať o poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie na rozvoj bývania, s 15. bytovými jednotkami, kde priemerná podlahová plocha bytu je do 50 m². Podlahová plocha bytu pre účely tejto zmluvy je súčtom podlahovej plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lóžii, balkónov a terás. Plocha pivnice sa do podlahovej plochy bytu nezapočítava.
Bytový dom bude mať 4 nadzemné podlažia. Doba realizácie stavby bude max. 18 mesiacov od dňa zahájenia stavby. Dňom zahájenia stavby je deň nasledujúci po dni právoplatnosti stavebného povolenia. Termín dokončenia a skolaudovania stavby vrátane právoplatného kolaudačného rozhodnutia na všetky stavebné objekty bude najneskôr do 31.07.2017.
- 2.2. Investor sa zaväzuje stavbu bytového domu realizovať podľa projektu, ktorý zabezpečí investor podľa článku II. bodu 2.3 zmluvy.

2.3. Projektovú dokumentáciu na dom a podklady pre vydanie a návrh na vydanie stavebného povolenia zabezpečí investor. Podobu konečného projektu pre stavebné povolenie bude investor konzultovať s budúcim kupujúcim.

Technická vybavenosť domu a bytov a samotné riešenie bytov v nájomnom dome budú zhotovené podľa stavebného povolenia. Vnútorne vybavenie bytov bude štandardné (sanita, obklady, dlažby, podlahy, kuchynská linka, sporák, bez svietidiel).

Investor zabezpečí výstavbu domu v súlade s projektom a stavebným povolením.

2.4. Vlastníkom pozemku parc.č. 441 a pozemku par.č. 442/1 je budúci kupujúci. Nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností pre k.ú. Stará Turá na LV č.1, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Vzhľadom na stav vybratých pozemkov, budúci kupujúci z dôvodu bezpečnosti pred začatím výstavby bytového domu zabezpečí na svoje náklady vyčistenie pozemkov od porastov a vybudovanie oporného múru.

2.5. Vzťah k pozemkom , na ktorých bude bytový dom postavený , bude upravený samostatnou zmluvou.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

3.1. Po dokončení a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na dom je investor povinný do 60 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia predložiť budúcemu kupujúcemu návrh kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude odplatný prevod vlastníckeho práva k domu s príslušenstvom a vyzvať ho na jej uzavretie. Ak tak investor neurobí, je oprávnený budúci kupujúci predložiť investorovi návrh vyššie uvedenej kúpnej zmluvy a vyzvať ho na jej uzavretie. Lehota pre prijatie ponuky na uzavretie kúpnej zmluvy je do 90 dní od obdržania ponuky ak sa strany nedohodnú inak. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností je oprávnená podať ktorákoľvek zo zmluvných strán. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností budú znášať strany spoločne.

Zmluvné strany si dohodli kúpnu cenu domu s príslušenstvom vo výške 895,– EUR za 1 m2 podlahovej plochy bytov s DPH, ktorú budúci kupujúci uhradí v súlade s kúpnu zmluvou bezodkladne, po poskytnutí úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ŠFRB) a dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej MDV a RR SR), Námestie slobody č. 6, P.O. Box 100, 810 05 Bratislava, Slovenská republika o ktorý budúci kupujúci požiada.

Celková cena domu s príslušenstvom bude max. 671 250,– EUR (slovom : šesťstosedemdesiatjednatisícdeväťdesiat euro) s DPH. Konečná celková kúpna cena domu s príslušenstvom bude v kúpnej zmluve stanovená na základe stavebného projektu - podľa výmery podlahovej plochy všetkých bytov uvedenej v projekte (podlahová plocha bytov podľa článku II. bod 2.1 tejto zmluvy) a dohodnutej ceny 895,– EUR/1m2 podlahovej plochy všetkých bytov s DPH.

Dohodnutá cena 895,-- EUR/1m2 podlahovej plochy bytu je cena dohodnutá pre bytový dom zhotovený v energetickej triede „B“.

V prípade, že bytový dom v súvislosti so zmenou kritérií pre poskytovanie dotácií a úverov obciam pre obstaranie nájomných bytov bude zhotovovaný v energetickej triede „A“, dohodnutá cena 895,-- EUR/1 m2 podlahovej plochy bytu sa navýši o sumu rozdielu medzi predpismi stanovenou max. výškou nákladu na 1 m2 podlahovej plochy nájomného bytu v energetickej triede „A“ a max. výškou nákladu na 1 m 2 podlahovej plochy nájomného bytu v energetickej triede „B“.

V uvedenej dohodnutej cene domu nie sú zahrnuté náklady na technickú vybavenosť, t.j. náklady na vybudovanie vodovodnej a kanalizačnej a elektrickej prípojky, miestnej komunikácie a spevnených plôch.. Technickú vybavenosť budú strany riešiť samostatnou zmluvou, po vyhotovení projektovej dokumentácie na stavbu bytového domu.

V prípade, ak po podpise tejto zmluvy o budúcej zmluve dôjde k zmene výšky DPH, alebo k zmene predpisov upravujúcich výšku poskytovaných úverov zo ŠFRB a dotácií z MDV a RR, prípadne k obom zmenám spoločne, alebo dôjde k zmene meny platnej na území SR, alebo k prijatiu rozhodnutia o zmene meny platnej na území SR (zánik EUR), alebo ak po podpise tejto zmluvy medziročná inflácia vyhlásená Štatistickým úradom SR presiahne v niektorom roku 15 % ročne oproti roku predchádzajúcemu (počínajúc rokom 2016 oproti roku 2015), strany sa zaväzujú riešiť dopad týchto zmien na dohodnutú kúpnu cenu dohodou a dodatkom k tejto zmluve tak, aby sa dosiahol účel sledovaný touto zmluvou bez negatívnych finančných dopadov na investora. Ak k dohode a podpisu dodatku k zmluve nedôjde do 1 mesiaca odo dňa doručenia písomnej výzvy niektorej zo strán adresovanej druhej strane, ktorej prílohou bude návrh znenia dodatku k zmluve, zaniká povinnosť investora uzatvoriť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu na prevod domu s príslušenstvom budúcemu kupujúcemu. Právo investora na odkúpenie pozemkov pod stavbou domu podľa bodu 3.7. tejto zmluvy za cenových podmienok v ňom dohodnutých zostáva zachované.

3.2. Investor sa zaväzuje postaviť a odpredať budúcemu kupujúcemu dom tak, aby spĺňal platné kritériá STN 734301 pre získanie maximálnej dotácie 40% z MDV a RR SR a úveru 60% zo ŠFRB pri podaní žiadosti kupujúcim. Investor sa zároveň zaväzuje, že dom skolauduje pod svojím menom.

Budúci kupujúci sa zaväzuje bezodkladne po právoplatnosti kolaudačného povolenia na stavbu predložiť žiadosť príslušným orgánom o pridelenie dotácií z MDV a RR SR a úveru zo ŠFRB resp. požiadať o uvedené finančné prostriedky na základe tejto zmluvy v kalendárnom roku dokončenia stavby. Žiadosť sa zaväzuje predložiť riadne a včas, postupom a v termíne stanovenom príslušnými predpismi tak, aby prostriedky pre získanie dotácie a úveru mohli byť pridelené v najbližšom možnom termíne pre pridelovanie týchto prostriedkov.

3.3. Investor nie je oprávnený žiadať ďalšie platby v súvislosti s týmto domom.

3.4. V prípade, ak zmluvná strana, ktorej bola výzva na uzavretie kúpnej zmluvy podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy doručená, neuzavrie s druhou stranou v lehote do 90 dní kúpnu zmluvu, je druhá zmluvná strana, ktorá výzvu doručovala oprávnená požadovať, aby obsah zmluvy určil súd, okrem okolností uvedených v bode 3.6 a čl. IV.

3.5. Po podpise tejto zmluvy budúci kupujúci vypracuje a v lehote do 30 dní od podpisu zmluvy predloží investorovi zmluvu o odplatnom nájme pozemkov par.č. 441 a par.č.442/1 za cenu 1,-- EUR v k.ú. Stará Turá, na ktorých bude stáť predmetný bytový dom, resp. na pozemky, kde budú budované prístupové cesty, chodníky a inžinierske siete.

3.6. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu vzájomne si písomne oznámiť zmenu okolností, z ktorých zrejme vychádzali pri vzniku záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu, (neposkytnutie úveru alebo dotácie z MDV a RR SR, resp. zo ŠFRB o ktorý budúci kupujúci požiadal, alebo investorovi bude zamietnutý už dohodnutý úver), v prípade ak sa tieto zmenili do takej miery, že nemožno objektívne požadovať uzavretie kúpnej zmluvy .

3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by budúci kupujúci nepristúpil z dôvodu neposkytnutia úveru alebo dotácie z MDV a RR SR alebo iného dôvodu na strane budúceho kupujúceho k podpisu kúpnej zmluvy najneskôr do 90 dní od obdržania návrhu a výzvy investora na uzatvorenie kúpnej zmluvy, zaväzuje sa predat' investorovi na jeho písomné požiadanie s návrhom na uzatvorenie kúpnej zmluvy, časť pozemkov parc. č. 441 a parc. č. 442/1 v k. ú. Stará Turá, na ktorých bude postavený predmetný bytový dom (zastavaná plocha) za dohodnutú kúpnu cenu 50,- EUR za 1m2 prevádzanej plochy, ak sa strany nedohodnú inak. Budúci kupujúci nie je platiteľom DPH. Lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy je 90 dní od prijatia návrhu.

V prípade, že budúci kupujúci neuzatvorí s investorom kúpnu zmluvu na prevod domu z dôvodov uvedených v tomto bode do 90 dní od obdržania výzvy investora na uzatvorenie zmluvy nie je investor viazaný povinnosťou previesť dom, resp. jednotlivé byty v dome do vlastníctva budúceho kupujúceho, t.j. uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode domu s budúcim kupujúcim, a investor bude oprávnený previesť dom s príslušenstvom, alebo jednotlivé byty v dome a pozemky pod domom komukoľvek tretiemu za akúkoľvek cenu na ktorej sa s treťou osobou – kupujúcim dohodne (trhová cena). Rovnaké právo má investor ak zanikne povinnosť strán uzatvoriť kúpnu zmluvu na prevod domu s príslušenstvom z iného dôvodu.

3.8. Mesto Stará Turá je oprávnené navrhnúť osobu, ktorá bude vykonávať stavebný dozor na stavbe bytového domu. Investor tento návrh akceptuje.

3.9. Investor bude niest' 5 ročnú záruku za kvalitu stavebných prác po odpredaní bytového domu mestu.

3.10. Investor môže financie na výstavbu domu čerpať z peňažného ústavu. Ak predmet prevodu, bude v čase prevodu na budúceho kupujúceho zaťažený záložným právom v prospech peňažného ústavu, investor sa zaväzuje odťažiť prevádzané nehnuteľnosti najneskôr do 2 mesiacov po úplnom zaplatení kúpnej ceny za predmet prevodu zo strany budúceho kupujúceho.

3.11. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že vyvinie všetko úsilie, aby v súlade so zákonnými pravidlami boli včas vydané všetky potrebné správne rozhodnutia potrebné pre stavbu bytového domu

Budúci kupujúci sa zaväzuje poskytnúť investorovi počas výstavby až do uzatvorenia kúpnej zmluvy o prevode bytového domu do vlastníctva budúceho kupujúceho bezodkladne v súlade so zákonnými pravidlami všetku ďalšiu potrebnú súčinnosť, o ktorú ho investor požiada, a to najmä, nie však výlučne – súčinnosť v kolaudačnom konaní a v konaní o pridelenie súpisného čísla .

Zmluvné strany prehlasujú, že obe majú záujem spolupracovať tak, aby k dohotoveniu stavby, a jej skolaudovaniu a právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia mohlo dôjsť v termíne do 15.11.2016, tak aby budúci kupujúci mohol požiadať o dotácie a úvery na odkúpenie domu už v roku r. 2016 prípadne v r. 2017. V prípade, že tento zámer strán sa nenaplní, nie je to zo strany investora porušením tejto zmluvy v časti dohodnutého termínu dokončenia a skolaudovania stavby (článok II. bod 2.1.zmluvy zostáva v platnosti).

3.12. Odovzdanie a prevzatie predmetu prevodu strany vykonajú spísaním protokolu o odovzdaní a prevzatí.

3.13. Budúci kupujúci berie na vedomie, že investor bude na výstavbu bytového domu podľa tejto zmluvy čerpať úver v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke a.s. Budúci kupujúci sa

zaväzuje, že kúpnu cenu za bytový dom, resp. jednotlivé byty bude investorovi hradit' na účet investora v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a. s.. číslo účtu 108900/3000.

IV. Ostatné ustanovenia

Záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu zaniká, ak okolnosti z ktorých zmluvné strany zrejme vychádzali pri vzniku tohto záväzku, sa do takej miery zmenili, že nemožno od druhej zmluvnej strany objektívne požadovať, aby zmluvu uzavrela.

V prípade neposkytnutia úveru a dotácie budúcemu kupujúcemu, alebo vyradenia žiadosti na poskytnutie úveru a dotácie zo strany pridelujúceho subjektu z prejednávania, zaniká stranám povinnosť splniť svoj záväzok /článok II. bod.2.1/ vyplývajúci z tejto zmluvy.

V. Odstúpenie od zmluvy

Investor má právo od tejto zmluvy o budúcej zmluve odstúpiť ak nebude do 31.12.2015 právoplatné územné rozhodnutie pre stavbu bytového domu.

VI. Prevod rozostavanej stavby

Mesto Stará Turá má zámer získať dotáciu a úver uvedené v čl. III. bod 3.2. tejto zmluvy už na rozostavanú stavbu nájomného bytového domu budovanú podľa tejto zmluvy. V prípade, že mesto Stará Turá pristúpi k realizácii tohto zámeru, strany sa zaväzujú poskytnúť si pre získanie dotácie a úveru na rozostavanú stavbu všetku potrebnú súčinnosť.

VII. Dohoda o ukončení platnosti Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy č. 72/maj/2014 zo dňa 06.11.2014

Účastníci tejto zmluvy uzatvorili dňa 06.11.2014 Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy č. 72/maj/2014, predmetom ktorej bolo uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy na prevod vlastníctva nájomného bytového domu s 11. b.j., ktorý mal byť postavený na pozemkoch par.č. 440/1 a 443/1 v k.ú. Stará Turá. Po podpise zmluvy a začatí prípravy projektovej dokumentácie na stavbu bytového domu s 11. b.j. zo strany investora, budúci kupujúci od zámeru budovania stavby nájomného bytového domu na pozemkoch par.č. 440/1 a 443/1 podľa zmluvy zo dňa 06.11.2014 odstúpil z dôvodu akceptovania petície občanov proti výstavbe v tejto lokalite.

Na základe uvedeného sa budúci kupujúci a investor dohodli, že Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy č. 72/maj/2014 zo dňa 06.11.2014 končí platnosť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy a zámer vybudovať nájomný bytový dom v k.ú. Stará Turá bude realizovaný v súlade s touto zmluvou.

Vysporiadanie nákladov investora, vzniknutých investorovi v súvislosti s prípravou stavby a vyhotovením projektovej dokumentácie pre stavbu bytového domu s 11.b.j. podľa zmluvy č. 72/maj/2014 zo dňa 06.11.2014 budú strany riešiť samostatnou zmluvou.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmeny tejto zmluvy sa vyžadujú formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami .
- 6.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území SR.
- 6.3. Strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou dohodou.
- 6.4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým.
- 6.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nastáva v súlade s § 47a ods. 1, zák. č. 40/1964 Zb. Obč. zákonníka v znení neskorších predpisov, s poukazom na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
- 6.6. Táto zmluva bola vyhotovená v 6 exemplároch s platnosťou originálu. Investor si prevezme 3 vyhotovenia a budúci kupujúci 3 vyhotovenia zmluvy.
- 6.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a s jej obsahom súhlasia .
- 6.8. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej prílohy
- príloha č. 1 – LV č. 1
 - príloha č. 2 – výpis z obchodného registra investora

Zmluva bola zverejnená na webovej stránke mesta Stará Turá dňa

V Starej Turej, dňa

.....
Ing. Anna Halinárová
primátor mesta

.....
Ing. Pavol Ferianec
konateľ spoločnosti