

# ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY

## č. 71/maj/2012

### I.

#### Zmluvné strany

- 1.1. STINEX, s.r.o.  
so sídlom : Priemyselná 8  
915 01 Nové Mesto nad Váhom  
IČO : 46 295 370  
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. Jánom Kiššom  
/ 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 nájomnému bytovému domu so 14 b. j., osadenom na pozemkoch p.č.440/1 a 443/1 v k. ú. Stará Turá, vrátane napojení na inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, električka a plyn), verejných komunikácií, parkovísk a chodníkov, (ďalej iba dom). 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, so 14 bytovými jednotkami, kde priemerná podlahová plocha bytu je do 50 m<sup>2</sup> . Podlahová plocha bytu pre účely tejto zmluvy je súčtom podlahovej plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lóžžií, balkónov a terás. Plocha pivnice sa do podlahovej plochy bytu nezapočítava.

Bytový dom bude mať 4 nadzemné podlažia. Doba realizácie stavby bude max. 24 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 31.12.2014 .

2.2. Investor sa zaväzuje pri osadení bytového domu rešpektovať zastavovaciu štúdiu daného územia, ktorú vypracoval Ing. Jaroslav Konečný, autorizovaný architekt pod zák.č.07/2012 s tým, že navrhovaná novostavba bude so 14 b. j., a projekt na stavbu domu bude vyhotovený v zmysle štúdie investora zo dňa 03.08.2012 . Predmetná zastavovacia štúdia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, štúdia investora tvorí prílohu č. 2. tejto zmluvy.

2.3. Zastavovacia štúdia uvažuje s výstavbou ďalšieho bytového domu so 6 b. j.. Investor sa zaväzuje v rámci prípojok uvažovať s väčším príkonom energií, plynu, kanalizácie, vodovodnej prípojky a taktiež vybudovaním požiarneho hydrantu, tak aby prípojky postačovali pre oba domy.

2.4. 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.

## **II. a**

### **Úprava práv k pozemkom**

2.1. Vlastníkom pozemku parc. č. 443/1 o výmere 598 m<sup>2</sup> zastavenej plochy a nádvoría, a pozostatku stavby stojacej na pozemku par. č. 443/1 budovy súp. č. 676 je budúci kupujúci. Nehnutelnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností pre k. ú. Stará Turá na LV č.1, list vlastníctva tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

2.2. Vlastníkom pozemku parc. č. 440/1 v čase podpisu tejto zmluvy nie je budúci kupujúci, budúci kupujúci je však v jednaní s vlastníkom pozemku o odkúpenie tohto pozemku do svojho vlastníctva. Budúci kupujúci prehlasuje, že má plnomocenstvo od vlastníka pozemku parc. č. 440/1 uzatvoriť a podpísať zmluvu o nájme tohto pozemku za účelom výstavby na pozemku. Pozemok je v katastri nehnuteľností pre k. ú. Stará Turá zapísaný na LV č. 6573, list vlastníctva tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.

2.3. Budúci kupujúci sa zaväzuje odkúpiť pozemok parc. č. 440/1 do svojho vlastníctva od jeho vlastníka najneskôr do 2 mesiacov od podpisu tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a predložiť v tejto lehote návrh na vklad vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k pozemku do katastra nehnuteľností.

## **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 900,- € za 1 m<sup>2</sup> 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. 630 000,- € (slovom : šesťstotridsať tisíc 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 900,- EUR/1m<sup>2</sup> podlahovej plochy všetkých bytov s DPH.

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 2013 oproti r. 2012), 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 splňal platné kritériá STN 734301 pre získanie maximálnej dotácie 30% z MDV a RR SR a úveru 70% zo ŠFRB, pri podaní žiadosti kupujúcim. Investor sa zároveň zaväzuje, že dom skolauduje pod svojím menom.

Budúci kupujúci sa zaväzuje bezodkladne po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu predložiť žiadosť príslušným orgánom o pridelenie dotácií z MDV a RR SR a úveru zo ŠFRB. 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 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 4.1.

3.5. Po podpise tejto zmluvy budúci kupujúci vypracuje a v lehote do 30 dní predloží investorovi zmluvu o odplatnom nájme pozemku parc. č. 440/1 a 443/1 za cenu 1,- € 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 predať investorovi na jeho písomné požiadanie s návrhom na uzatvorenie kúpnej zmluvy, časť pozemkov parc. č. 443/1 a parc. č. 440/1 v k. ú. Stará Turá, na ktorých bude postavený predmetný bytový dom (zastavaná plocha) za dohodnutú kúpnu cenu 50,- EUR za 1m<sup>2</sup> prevádzanej plochy, ak sa strany nedohodnú inak. Budúci kupujúci nie je platiteľom DPH. Lehota pre prijatie návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy je 90 dní od jej prijatia.

Pozemky pod spevnenými plochami (prístupová cesta, parkoviská ...) zostanú vlastníctvom budúceho kupujúceho, ak sa strany nedohodnú inak.

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 tretou 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. V celkovej cene je zahrnutá cena inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, elektriika, plyn, cesty, chodníky a parkoviská).

3.11. 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 zaplattení kúpnej ceny za predmet prevodu zo strany budúceho kupujúceho.

3.12. 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 15.11.2013, tak aby budúci kupujúci mohol požiadať o dotácie a úvery na odkúpenie domu už v roku 2014. 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).

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

#### IV.

##### Ostatné ustanovenia

4.1. Závazok 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 prípade, že budúci kupujúci nepredloží žiadosť o poskytnutie úveru a dotácie príslušným orgánom podľa bodu 3.2. tejto zmluvy riadne a včas, a/alebo žiadosť po jej predložení bude orgánmi z administratívnych dôvodov na strane budúceho kupujúceho vyradená z prejednávania, investorovi vzniká voči budúcemu kupujúcemu nárok na zaplattenie zmluvnej pokuty vo výške 30 000,- EUR.

V prípade, že investor začne s výstavbou bytového domu /článok II. bod 2.1./, avšak stavbu podľa dohodnutých podmienok nezrealizuje z dôvodov na strane investora je povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 30.000,-€. V prípade, že investor nedokončí a neskolauduje predmetný dom z dôvodov na strane investora v termíne stanovenom v článku II. bod 2.1. tejto zmluvy zaväzuje sa zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,01 % zo sumy uvedenej v bode 3.1. tejto zmluvy, za každý deň omeškania .


V.

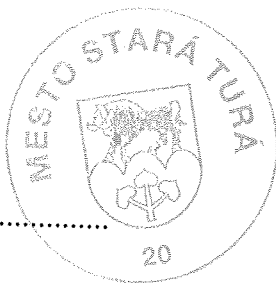
**Závěrečné ustanovenia**

- 5.1. Zmeny tejto zmluvy sa vyžadujú formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami .
- 5.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území SR.
- 5.3. Strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou dohodou.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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.
- 5.6. Táto zmluva bola vyhotovená v 6 exemplároch s platnosťou originálu. Investor si prevezme 3 vyhotovenia a budúci kupujúci 3 vyhotovenia zmluvy.
- 5.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a s jej obsahom súhlasia .
- 5.8. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej prílohy
- príloha č. 1 – zastavovacia štúdia
  - príloha č. 2 - štúdia investora
  - príloha č. 3 – LV č. 1
  - príloha č. 4 – LV č.6573
  - príloha č. 5 – výpis z obchodného registra

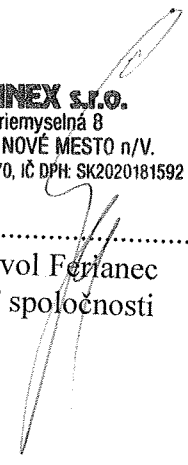
30. 10. 2012

V Starej Turej, dňa .....

  
.....  
Ing. Ján Kišš  
primátor mesta



**STINEX s.r.o.**  
Priemyselná 8  
915 01 NOVÉ MESTO n/V.  
IČO: 36295370, IČ DPH: SK2020181592

  
.....  
Ing. Pavol Ferianec  
konateľ spoločnosti