

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

uzatvorená podľa § 289 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a príslušných ustanovení zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zmluva“)

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Budúci predávajúci:

FLEXIMONT, s.r.o.

so sídlom: Terchová 576, 013 06 Terchová

IČO: 45 488 941

DIČ: 2023007646

IČ DPH: SK2023007646.

spoločnosť zapísaná v OR OS Žilina, odd. Sro, vl. č. 52684/L

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa

číslo účtu: 0425286585/0900

Konajúci: Peter Berešík, konateľ

/ďalej iba „Budúci predávajúci“/

1.2 Budúci kupujúci:

OBEC TERCHOVÁ

Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová

IČO: 00321699

DIČ: 2020677626

konajúci: Ing. Milan Laurenčík – starosta obce

Bankové spojenie: PRIMA Banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 0210220001/5600

/ďalej iba „Budúci kupujúci“/

/Budúci predávajúci a Budúci kupujúci ďalej spolu iba ako „Zmluvné strany“/

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

2.1 Budúci kupujúci je vlastníkom nasledovných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Terchová, evidovaných katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina, na liste vlastníctva (LV) č. 3648 pre k.ú. Terchová, ako:

- a) pozemok, CKN parc. č. 8675/1 – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 9442 (ďalej len „Pozemok“)

b) stavba - ŠKOLSKÁ JEDÁLEŇ, súp. č. 1309, postavená na Pozemku (ďalej „*Stavba*“)

- 2.2 Uznesením obecného zastupiteľstva obce Terchová č. 7/2013 zo dňa 27.9.2013, ktorým bol schválený zámer rekonštrukcie Stavby, spojenej s realizáciou nadstavby Stavby spočívajúcej vo vybudovaní dvoch nových podlaží s jedno až trojizbovými bytmi a príslušenstvom pôdoryse Stavby (ďalej len „*Zámer*“).
- 2.3 Budúci predávajúci je obchodnou spoločnosťou, ktorá má záujem ako stavebník a vlastníka vykonať na vlastné náklady a vo vlastnom mene vykonať stavebné a iné súvisiace práce spojenej s realizáciou Zámeru, to všetko v súlade a v rozsahu projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou: studio b52, s.r.o., IČO: 36 813 478; zodpovedný projektant Ing. Ján Lukáč, Konopná 52, 821 05 Bratislava II; názov stavby DRUŽINA TERCHOVÁ U REPÁŇOV – NADSTAVBA BYTOVÉHO DOMU; dátum: 11/2013 (ďalej len „*Projektová dokumentácia*“).
- 2.4 Za účelom realizácie Zámeru Budúci kupujúci zmluvou o nájme a nadstavby prenechá Budúcemu predávajúcemu do užívania (i) strešnú časť Stavby, na ktorej bude realizovaná nadstavba bytového domu; (ii) tú časť Pozemku, ktorá je v Projektovej dokumentácii, časť: celková situácia, označená ako: hranica navrhovaného objektu – zastavaná plocha /446,86m²/; za účelom realizácie Zámeru bola uzatvorená zmluva o nadstavbe bytov v zmysle § 21 zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „*ZoVBNP*“).
- 2.5 V zmysle Projektovej dokumentácie Budúci predávajúci v rámci realizácie Zámeru vybuduje nájomné byty, vrátane technickej vybavenosti v rozsahu (i) SO 02 Vonkajší rozvod pitnej vody, (ii) SO 03 Kanalizačnú prípojku, (iii) SO 04 Prístupová komunikáciu a spevnené plochy, (iiii) SO 05 Prípojku elektroinštalácie NN, (iiiii) SO 06 Sadové úpravy, (iiiii) SO 07 vonkajšie osvetlenie (ďalej len „*Technická vybavenosť*“). Projektová dokumentácia presne definuje jednotlivé stavebné objekty (SO).
- 2.6 Po dokončení výstavby vznikne nájomný bytový dom s bytovými jednotkami (ďalej len „*Nehnuteľnosť*“) a po dokončení výstavby alebo počas realizácie výstavby Nehnuteľnosti nadobudne Budúci predávajúci vlastnícke právo k Nehnuteľnosti a k bytom v nej sa nachádzajúcich.
- 2.7 V Nehnuteľnosti Budúci predávajúci vybuduje byty postavené v súlade so zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „*Dotačný zákon*“)

a Projektovou dokumentáciou (ďalej všetky byty s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi v Nehnutelnosti len „Byty“). Budúci kupujúci má záujem nadobudnúť do vlastníctva od Budúceho predávajúceho všetky (i) Byty v Nehnutelnosti, vrátane k nim prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Nehnutelnosti a (ii) Technickú vybavenosť po dokončení výstavby Bytov a nadobudnutí právoplatnosti povolenia na užívanie Bytov (kolaudačného rozhodnutia) vydaného príslušným stavebným úradom podľa § 76 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), za kúpnu cenu a za podmienok stanovených v tejto Zmluve, to všetko výlučne za predpokladu, že Budúcemu kupujúcemu budú poskytnuté finančné prostriedky podľa zákona o ŠFRB a Dotačného zákona v takej výške, ktorá bude postačovať na zaplatenie kúpnej ceny v celosti. Budúci kupujúci za účelom uhradenia kúpnej ceny na nadobudnutie Bytov a Technickej vybavenosti do svojho vlastníctva požiada za podmienok v tejto Zmluve o finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania /ďalej iba „ŠFRB“/ podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania /ďalej iba „Zákon o ŠFRB“/ a o poskytnutie dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky /ďalej iba „Ministerstvo“/ podľa Dotačného zákona.

- 2.8 Zmluvné strany sa dohodli, že podlahová plocha Bytov pri (i) zápise do príslušného katastra; (ii) premeriavaní Ministerstvom; bude s maximálnou odchýlkou do +/- 5% rešpektovať Projektovú dokumentáciu.

3. PREDMET ZMLUVY A KÚPNA CENA

- 3.1 Na základe tejto Zmluvy sa obe Zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorá bude v súlade s touto Zmluvou, predmetom ktorej bude záväzok Budúceho predávajúceho v postavení predávajúceho previesť vlastnícke právo k Bytom, vrátane k nim prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Nehnutelnosti vrátane Technickej vybavenosti (ďalej iba „Predmet kúpy“) na Budúceho kupujúceho v postavení kupujúceho a zároveň mu Predmet kúpy odovzdať a záväzok Budúceho kupujúceho v postavení kupujúceho zaplatiť za prevod Predmetu kúpy Budúcemu predávajúcemu Kúpnu cenu podľa bodu 3.3. tohto článku Zmluvy (ďalej celý odsek iba „Kúpna zmluva“), to všetko len za predpokladu, že budú súčasne splnené nasledujúce podmienky:

- a) nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia o povolení používania Nehnutelnosti a Bytov.
- b) zápis vlastníckeho práva Budúceho predávajúceho príslušnou správou katastra k Bytom, k spoločným častiam, zariadeniam Nehnutelnosti

- c) doručenie záväzných a neodvolateľných potvrdení ŠFRB a Ministerstva o pridelení finančných prostriedkov zo ŠFRB a Ministerstva Budúcemu kupujúcemu vo výške zodpovedajúcej v celom rozsahu výške kúpnej ceny podľa bodu 3.3 tejto Zmluvy Budúcemu predávajúcemu Budúcim kupujúcim.
- 3.2 Právo predložiť návrh Kúpnej zmluvy druhej Zmluvnej strane prislúcha obom zmluvným stranám spôsobom podľa čl. 5. tejto Zmluvy.
- 3.3 Zmluvne strany sa dohodli pri uzavretí Kúpnej zmluvy, na kúpnej cene, ktorá nepresiahne za jeden meter štvorcový podlahovej plochy definovanej podľa Dotačného zákona sumu, ktorú je možné poskytnúť ako dotáciu v zmysle zákona platného v čase podpisovania zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za meter štvorcový podlahovej plochy bude počítaná podľa Dotačného zákona platného v čase podpisovania Kúpnej zmluvy. V prípade, že Budúcemu kupujúcemu bude podľa Dotačného zákona z akéhokoľvek dôvodu poskytnuté peňažné plnenie (dotácia) v sume nižšej, ako je kúpna cena vypočítaná podľa predchádzajúcej vety, bude kúpna cena za jeden m² podlahovej plochy vypočítaná ako podiel skutočne poskytnutej dotácie a celkovej výmery podlahovej plochy. Technickú vybavenosť sa Budúci predávajúci zaväzuje previesť na Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu, ktorá bude vo výške poskytnutej dotácie z Ministerstva. V prípade, ak nebude poskytnutá dotácia na Technickú vybavenosť z Ministerstva Budúci predávajúci sa zaväzuje previesť Technickú vybavenosť na Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu, ktorá bude vo výške 1,00 € bez DPH. (ďalej celý odsek iba „Kúpna cena“)
- 3.4 Budúci kupujúci sa zaväzuje Kúpnu cenu zaplatiť Budúcemu predávajúcemu najneskôr do tridsať (30) pracovných dní odo dňa, kedy budú súčasne splnené nasledovné podmienky:
- a) právoplatnosť rozhodnutia príslušného orgánu, ktorým tento povolí vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľnosti v prospech Budúceho kupujúceho;
- b) pripísanie časti Kúpnej ceny rovnajúcej sa výške úveru zo ŠFRB, ktorý poskytne ŠFRB Budúcemu kupujúcemu, na účet Budúceho kupujúceho
- c) pripísanie časti Kúpnej ceny rovnajúcej sa výške dotácie, ktorú poskytne Ministerstvo Budúcemu kupujúcemu, na účet Budúceho predávajúceho
- 3.5 V prípade, že bude Predmet kúpy zaťažený záložným právom Záložného veriteľa, Budúci predávajúci sa zaväzuje predložiť Budúcemu kupujúcemu najneskôr pri podpise zmluvy medzi Budúcim kupujúcim a ŠFRB o poskytnutí úveru, súhlas Záložného veriteľa s prístupím ďalšieho záložného veriteľa – ŠFRB, na základe ktorého bude podpísaná

záložná zmluva podľa prílohy č.2. Zároveň Budúci predávajúci vydá čestné prehlásenie, že po pripísaní Kúpnej ceny na účet podľa bodu 3.6 tejto zmluvy vyrovná všetky záväzky voči Záložnému veriteľovi a Záložný veriteľ následne vydá kvitanciu, na základe ktorej bude môcť vymazať príslušný kataster nehnuteľnosti záložné právo na Predmet kúpy, čím bude mať záložné právo na Predmet kúpy iba jeden záložný veriteľ – ŠFRB.

4. ZÁVÄZKY ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1 Budúci predávajúci zhotoví Byty v Nehnuteľnosti podľa Projektovej dokumentácie. Budúci predávajúci vyhlasuje, že Projektová dokumentácia je v súlade s právnymi predpismi pre získanie úverov, dotácií, nenávratných príspevkov na podporu bývania podľa platnej právnej úpravy, a to predovšetkým podmienky Dotačného zákona v znení platnom ku dňu uzavretia tejto Zmluvy a zákona o ŠFRB v znení platnom ku dňu uzavretia tejto Zmluvy.
- 4.2 Budúci predávajúci poskytuje Projektovú dokumentáciu za účelom výstavby Nehnuteľnosti a Bytov Budúcemu kupujúcemu za ,00 € bez DPH.
- 4.3 Budúci kupujúci sa zaväzuje najneskôr do 20.01.2015 za účelom získania finančných prostriedkov na zaplatenie Kúpnej ceny podľa bodu 3.3 tejto Zmluvy podať:
- a) žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie Predmetu kúpy na Ministerstvo podľa Dotačného zákona,
 - b) žiadosť o poskytnutie podpory na obstaranie Predmetu kúpy na ŠFRB podľa Zákona o ŠFRB,
- pričom žiadosti musia obsahovať náležitosti v súlade s vyššie uvedenými právnymi predpismi v znení platnom a účinnom ku dňu podania žiadosti.
- 4.4 Ak v roku 2015 nebudú Budúcemu kupujúcemu pridelené prostriedky zo ŠFRB a/alebo Ministerstva na účel financovania kúpy Predmetu kúpy, zaväzuje sa Budúci kupujúci podať nové žiadosti uvedené v bode 4.3 písmena a), a/alebo b), tohto článku Zmluvy najneskôr do 20.1.2016. Ak v roku 2016 nebudú Budúcemu kupujúcemu pridelené prostriedky zo ŠFRB a/alebo Ministerstva na účel financovania kúpy Predmetu kúpy, má Budúci kupujúci právo od tejto zmluvy odstúpiť.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely Dotačného zákona a Zákona o ŠFRB predpokladaná výška oprávnených nákladov, resp. výška obstarávacej ceny, z ktorej bude Budúci kupujúci pri podaní žiadosti podľa bodu 4.3. tejto Zmluvy vychádzať, je Kúpna cena, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pričom Budúci predávajúci sa zaväzuje Budúcemu kupujúcemu bez zbytočného odkladu oznámiť každú zmenu predpokladaných nákladov na výstavbu Nehnuteľnosti a Bytov.

- 4.6 Budúci predávajúci ukončí výstavbu Bytov v Nehnutelnosti najneskôr v lehote dohodnutej v osobitnej nájomnej zmluve uzavretej podľa bodu 2.4 tejto zmluvy a v tejto lehote zároveň podá žiadosť na vydanie kolaudačného rozhodnutia o povolenie užívania Bytov.
- 4.7 Výstavbu Nehnutelnosti a Bytov vrátane Technickej infraštruktúry vykoná Budúci predávajúci na svoje náklady a na svoje nebezpečenstvo.
- 4.8 Budúci kupujúci sa zaväzuje v Kúpnej zmluve pristúpiť bez výhrad k Zmluve o výkone správy alebo Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov platnej a účinnej v čase uzavretia Kúpnej zmluvy. Prílohou Kúpnej zmluvy bude vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, že vlastník Bytov nemá žiadne nedoplatky (i) na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytov; (ii) na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

5. SPÔSOB A PODMIENKY UZATVORENIA KÚPNEJ ZMLUVY

- 5.1 Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená vyhotoviť a doručiť písomnú výzvu druhej zmluvnej strane na uzatvorenie Kúpnej zmluvy (ďalej len „Výzva“). Toto právo zmluvným stranám vzniká deň nasledujúci po dni, v ktorom budú súčasne splnené všetky podmienky na uzatvorenie Kúpnej zmluvy podľa bodu 3.1. písm. a), b) a c) tejto Zmluvy.
- 5.2 Zmluvné strany sa zaväzujú k tomu, že do 30 dní od doručenia Výzvy uzatvoria s druhou zmluvnou stranou riadnu Kúpnu zmluvu v zmysle tejto zmluvy.

6. OSTATNÉ DOJEDNANIA

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, ktoré si budú navzájom doručovať budú považované za doručené:
- a) v prípade osobného doručenia dňom vyznačeným na doručovanej písomnosti s potvrdením prijatia adresátom,
 - b) v prípade doručovania poštou na adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy dňom doručenia a v prípade vrátenia poštovej zásielky odosielateľovi ako nedoručenej (a to aj v prípade neprevzatia zásielky adresátom) sa za deň doručenia považuje deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi.
- 6.2 Ak u Budúceho predávajúceho vznikne prekážka, pre ktorú nebude môcť dokončiť výstavbu Nehnutelnosti alebo Bytov alebo po ich dokončení nebude môcť udržiavať Byty v Nehnutelnosti v stave spôsobilom na riadne užívanie, je povinný Budúci predávajúci oznámiť vznik takej prekážky Budúcemu kupujúcemu do 15 dní od tohto zistenia. V prípade vzniku prekážky uvedenej v tomto bode, za ktorú Budúci predávajúci nezodpovedá, sa termín dokončenia výstavby podľa tejto Zmluvy predlžuje o dobu trvania tejto prekážky. V prípade,

že doba trvania prekážky podľa tohto bodu Zmluvy presiahne dobu troch mesiacov, má Budúci kupujúci právo od tejto zmluvy odstúpiť.

- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho kupujúceho Budúci predávajúci nie je oprávnený previesť akékoľvek práva a/alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu.
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zániku tejto Zmluvy inak, ako jej splnením, Budúci predávajúci je oprávnený previesť vlastnícke právo k Bytom na tretiu osobu alebo si ich ponechať vo svojom vlastníctve.

7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka s výnimkou tých právnych vzťahov, na ktoré sa nevyhnutne uplatňuje právna úprava Občianskeho zákonníka.
- 7.2 Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 7.3 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 7.4 Táto Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán. Budúci kupujúci je povinný zverejniť túto Zmluvu na svojej internetovej stránke <http://www.terchova.sk/> najneskôr do 5 dní od jej podpisu. Budúci predávajúci súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto Zmluvy.
- 7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, dve vyhotovenia sú určené pre Budúceho predávajúceho a tri vyhotovenia sú určené pre Budúceho kupujúceho.
- 7.6 Zmluvné strany si obsah Zmluvy pozorne prečítali, všetkým jej ustanoveniam porozumeli, pričom vyhlasujú, že tieto ustanovenia dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu účastníkov zbavenú akýchkoľvek omylov, túto Zmluvu nepodpisujú v tiesni ani za žiadnych nevýhodných podmienok, na základe čoho pripájajú svoje podpisy.
- 7.7 Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že prevzali po jednom paré Projektovej dokumentácie.

V Terchovej, dňa 21.7.2014

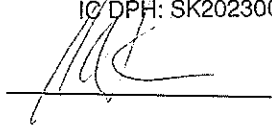
Za Budúceho predávajúceho:

FLEXIMONT, s.r.o.

013 06 Terchová 576

IČO: 45 488 941

IČ DPH: SK2023007646

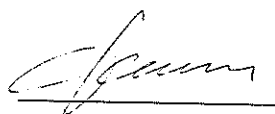


FLEXIMONT, s.r.o.

Peter Berešík – konateľ

V Terchovej, dňa 21.7.2014

Za Budúceho kupujúceho:



Obec Terchová

Ing. Milan Laurenčík – starosta

Podľa osvedčovacej knihy č. 1137/2014
podpisal (uznal za svoj podpis) túto listinu
Peter Berešík
bytom: Terchová 576
rod.č. 7610201941
Preukaz totožnosti: OP: F7777777
v Terchovej dňa 21.07.2014



Podľa osvedčovacej knihy č. 1527/2014
podpisal (uznal za svoj podpis) túto listinu
Ing. Milan Laurenčík
bytom: Terchová 576
rod.č. 58092317401
Preukaz totožnosti: OP: 8514337
v Terchovej dňa 21.07.2014

