

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY O PREVODE VLASTNÍCTVA NÁJOMNÝCH BYTOV
č. 004/2015

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Obchodné meno: **V.V. BUILDING, s.r.o.**
so sídlom: Oblúková 32, 917 01 Trnava
IČO: 36 264 105
DIČ: 2021875581
IČ DPH: SK2021875581
v mene spoločnosti konajú: Ing. Peter Vítek, konateľ
Dr. Viliam Vítek, konateľ
Konatelia sú oprávnení konať v mene spoločnosti každý samostatne.
Bankové spojenie: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.
Č. účtu: 237585/3000
IBAN: SK67 3000 0000 0000 0023 7585
Spoločnosť je zapísaná v Obch. registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 15268/T

ďalej ako „budúci predávajúci“

a

2. Obec: **Zemianske Sady**
So sídlom: č. 42, 925 54 Zemianske Sady
IČO: 00306 339
DIČ: 2021002368
Zastúpená: Ing. Roman Súkeník, starosta obce
Bankové spojenie: VÚB Galanta, a.s.
Č.ú.: 19020132/0200
IBAN: SK68 0200 0000 0000 1902 0132

ďalej ako „budúci kupujúci“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej len „Obchodný zákonník“) túto Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nájomného bytového domu (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve“).

Čl. II.

Preambula

1. Budúci predávajúci, ako vlastníci pozemkov parc. č. 2/4, 2/13, 2/15, 2/17, 2/19, 2/21, 2/23 a 2/40, parcela registra „C“, druh pozemku záhrady, o výmere 7 122 m² a p.č. 2/34 parcela registra „C“, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 280 m², nachádzajúce sa v okrese Galanta, v obci Zemianske Sady, v katastrálnom území Zemianske Sady a zapísané na liste vlastníctva č. 1032 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, vybuduje na predmetných pozemkoch nájomné bytové domy v zložení:

14 x – 3 izbový byt

Budúci predávajúci je povinný spolu s výstavbou nájomných bytových domov zabezpečiť aj zhotovenie, technickej infraštruktúry, tak ako je uvedené v projektovej dokumentácii. Budúci predávajúci sa po realizácii výstavby stane výlučným vlastníkom nájomných bytových domov a zmluvné strany majú záujem na prevode vlastníckeho práva k nájomným bytovým domom a predmetných pozemkov z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho.

2. Zmluvné strany uzavierajú túto zmluvu za účelom zabezpečenia budúceho predaja nájomných bytových domov a príslušných pozemkov budúcemu kupujúcemu.

Čl. III.

Predmet zmluvy

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že najneskôr do 30.11.2015 písomne vyzve budúceho kupujúceho na uzavretie Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nájomných bytových domov postavených na pozemkoch špecifikovaných v Čl. II ods. 1. tejto Zmluvy a uzavretie Kúpnej zmluvy na prevod predmetných pozemkov špecifikovaných v čl. II, ods. 1 tejto Zmluvy a spolu s výzvou predloží budúcemu kupujúcemu aj návrh Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nájomným bytovým domom a predmetným pozemkom (ďalej len „Kúpne zmluvy“)
2. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaväzujú, za účelom prevodu vlastníctva nájomných bytových domov a predmetných pozemkov z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho uzavrieť najneskôr do 31.12.2015 Kúpne zmluvy.
3. Plánované termíny:

Zahájenie stavby -	06/2015
Ukončenie stavby -	11/2015
Kolaudácia stavby -	12/2015
4. Kúpne zmluvy, na ktorých uzavretie sa zmluvné strany zaviazali touto zmluvou, budú mať **obsah a znenie** (viď príloha č.2 a č. 3) s prípustnými úpravami a doplneniami vykonanými v súlade s ods. 5. a 6. tohto článku.
5. Zmluvné strany sú si povinné poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k prevádzaným nehnuteľnostiam, ako aj všetku potrebnú súčinnosť k uzavretiu Kúpnych zmlúv.
6. Budúci predávajúci je povinný zabezpečiť a dbať, aby nájomné bytové domy a pozemky, ktoré sú predmetom budúceho prevodu podľa tejto zmluvy, neboli v čase uzavretia kúpnej zmluvy zaťažené ťarchou alebo právom tretích osôb, okrem ťarchy financujúcej banky.
7. Ustanovenia kúpnej zmluvy k nájomným bytovým domom, ktoré sú vybodkované, doplní do jej textu a kúpnu zmluvu v potrebnom počte vyhotovení k podpisu pripraví budúci predávajúci a to v súlade so skutočným stavom platným ku dňu podpisu kúpnej zmluvy.
8. Iné modifikácie alebo doplnenia kúpnej zmluvy uvedenej v ods. 2. tohto článku, než uvedené v ods. 5. tohto článku, budú vykonané výlučne v prípade, ak sa na nich zmluvné strany dohodnú alebo v prípade, ak potreba týchto zmien vyplynie z potreby zachovania účelu tejto zmluvy sledovaného zmluvnými stranami.

Čl. IV. Kúpna cena

1. Budúci kupujúci uhradí budúcemu predávajúcemu za prevod vlastníckeho práva k nájomnému bytovému domu a technickej infraštruktúre dohodnutú kúpnu cenu maximálne vo výške 772 016,00 € s DPH v zložení:

Nájomný bytový dom z:

- úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania -	504 930,00 €
- dotácia z MD, V a RR SR -	216 400,00 €
- a z vlastných zdrojov -	6,00 €.

Technická infraštruktúra z:

- prostriedkov poskytnutých MD, V a RR SR -	35 476,00 €
- a z vlastných zdrojov -	15 204,00 €.

2. Kúpna cena nájomného bytového domu je dohodnutá vo výške 721 336,- € s DPH (sedem sto dvadsať jeden tisíc tristo tridsať šesť EUR).

Zmluvné strany sa dohodli, že 30 % kúpnej ceny za nájomné byty uvedenej v ods. 1 tohto článku, t. j. sumu 216 400,- € - dotácia z MD, V a RR SR uhradí kupujúci predávajúcemu do 14 dní odo dňa podpísania Zmluvy o poskytnutí dotácie medzi kupujúcim a Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Zmluvné strany sa dohodli, že 70,00 % kúpnej ceny za nájomné byty uvedenej v ods. 1 tohto článku, t. j. sumu 504 930,- € – úver zo ŠFRB, uhradí kupujúci predávajúcemu do 14 dní od dňa pripísania uvedenej sumy na účet kupujúceho.

Zmluvné strany sa dohodli, že vlastné zdroje na kúpu nájomných bytov, t. j. sumu 6,00 €, uhradí kupujúci predávajúcemu do 2 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia.

3. Kúpna cena technickej infraštruktúry je dohodnutá celkovo vo výške 50 680,- € s DPH (päťdesiat tisíc šesť sto osemdesiat EUR). Kúpna cena za technickú infraštruktúru zahŕňa najmä vodovod, kanalizáciu so šachtami, prípojka NN, komunikáciu, parkoviská, chodníky, verejné osvetlenie podľa Projektovej dokumentácie nájomného bytového domu. Budúci kupujúci uhradí budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu za technickú infraštruktúru nasledovne:

- dotácia na kúpu predmetnej technickej infraštruktúry vo výške 35 476,00 € do 14 dní odo dňa podpísania zmluvy o poskytnutí dotácie medzi kupujúcim a Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR
- vlastné zdroje na kúpu predmetnej technickej infraštruktúry vo výške 15 204,00 € najneskôr do 2 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr do 30. 11. 2015.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Ak budúci predávajúci v lehote podľa čl. III., ods. 1. tejto zmluvy písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na uzavretie kúpnych zmlúv, prechádza toto právo na budúceho kupujúceho.
2. Zmluvná strana, ktorej bola písomná výzva na uzavretie kúpnych zmlúv podľa ods. 1. tohto článku zmluvy doručená, je povinná uzavrieť kúpne zmluvy bez zbytočného odkladu po doručení písomnej výzvy, najneskôr však do 7 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy.
3. V prípade, ak zmluvná strana, ktorej bola výzva na uzavretie kúpnych zmlúv podľa ods. 1. tohto článku zmluvy doručená, neuzavrie s druhou zmluvnou stranou v lehote podľa ods. 2. tohto článku zmluvy kúpne zmluvy, je druhá zmluvná strana, ktorá výzvu doručovala oprávnená požadovať, aby obsah zmlúv určil súd. Nárok na náhradu škody jej popri určení obsahu zmlúvy patrí len v prípade, ak zmluvná strana, ktorej bola výzva na uzavretie kúpnych zmlúv podľa ods. 1. tohto článku zmluvy

doručená, neoprávnene odmietla rokovať o uzavretí zmlúv.

4. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu oznámiť si zmenu okolností, z ktorých vychádzali pri uzavieraní tejto Zmluvy o budúcej zmluve, najmä v prípade ak sa tieto zmenili do takej miery, že nemožno rozumne požadovať uzavretie Kúpnych zmlúv.
5. V prípade ak budúci kupujúci odstúpi od tejto zmluvy z akýchkoľvek dôvodov, budúci predávajúci má právo požadovať od budúceho kupujúceho finančnú náhradu vzniknutej škody, ktorá budúcemu kupujúcemu vznikla do doby odstúpenia od zmluvy budúcim kupujúcim, t.j. budúci predávajúci má právo požadovať od budúceho kupujúceho všetky finančné prostriedky, ktoré budúci predávajúci investoval do výstavby predmetného nájomného bytového domu až do doby odstúpenia od tejto zmluvy budúcim kupujúcim.
6. V prípade, že ktorákoľvek zo Zmluvných strán nesplní svoju povinnosť uzavrieť Kúpne zmluvy v lehote uvedenej v čl. III. ods. 2. tejto Zmluvy, druhá Zmluvná strana môže žiadať vecne a miestne príslušný súd o nahradenie prejavu vôle Zmluvnej strany, ktorá odmietla uzavrieť Kúpne zmluvy, čím nie je dotknuté právo žiadať náhradu škody, resp. právo na zmluvnú pokutu.

Čl. VI.

Zmluvné pokuty

1. Ak Budúci kupujúci poruší svoju zmluvnú povinnosť uzatvoriť Kúpne zmluvy v lehote dohodnutej podľa čl. III ods. 2 tejto Zmluvy je Budúci kupujúci povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške Kúpnej ceny, a to v lehote 15 dní od márneho uplynutia lehoty uvedenej v čl. III. ods. 2 tejto Zmluvy. Táto zmluvná pokuta sa dojednáva popri prípadnom nároku na náhradu škody.

Čl. VII.

Ostatné ustanovenia

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že kúpna cena nájomných bytových domov bude zahŕňať všetky náklady spojené s jej výstavbou a to je projektová dokumentácia, vybavovanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia, poistenie stavby, samotná cena nájomných bytových domov a náklady spojené s kolaudáciou.
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že nájomné bytové domy budú postavené v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a v súlade s podmienkami nenávratnej dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.
3. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že stavba nájomných bytových domov bude uskutočnená v súlade s budúcim kupujúcim odsúhlasenou projektovou dokumentáciou vypracovanou Ing. Arch. Liborom Chmelárom, Piešťany.
4. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že takto postavené a skolaudované nájomné bytové domy odkúpi od budúceho predávajúceho z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a vlastných zdrojov.
5. V prípade, že sa zmenia podmienky poskytovania úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií z MDaRR SR bude sa postupovať podľa novovzniknutých podmienok.
6. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že do doby získania finančných prostriedkov budúcim kupujúcim na prefinancovanie kúpy nájomných bytových domov zo Štátneho fondu rozvoja bývania sa posúva termín na podanie návrhu na vklad do príslušného katastra nehnuteľností podľa Kúpnej

zmluvy dohodnutej v Čl. III. ods. 3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve o čas, ktorý je potrebný na získanie finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcim kupujúcim. Počas tejto doby bude mať budúci kupujúci postavenie správcu nájomných bytových domov a je povinný poskytnúť nájomcom dočasný podnájom bytov za rovnakých podmienok, aké sú dojednané medzi budúcim kupujúcim a jednotlivými nájomcami. Tieto podmienky sa budú odvíjať od zmlúv, ktoré má budúci kupujúci uzatvorené s jednotlivými nájomcami. Za týmto účelom uzatvoria budúci kupujúci a budúci predávajúci „Zmluvu o nájme nájomného bytového domu“, ktorou si budúci kupujúci dočasne prenajme od budúceho predávajúceho predmetné nájomné bytové domy do prenájmu na dobu do zabezpečenia potrebných finančných prostriedkov na odkúpenie nájomných bytových domov do vlastníctva budúceho kupujúceho. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v takom prípade najneskôr do 60 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vyzve a predloží budúcemu kupujúcemu návrh na uzavretie Zmluvy o nájme nájomných bytových domov podľa tohto bodu, ktorú sa zaväzujú zmluvné strany vzájomne uzavrieť najneskôr do 10 dní od jej predloženia budúcim predávajúcim. V prípade ak budúci predávajúci v stanovenej 15 dňovej lehote nevyzve budúceho kupujúceho a nepredloží mu návrh na uzavretie Zmluvy o nájme nájomných bytových domov, prechádza toto právo na budúceho kupujúceho.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
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, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
8. Táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve je platná do doby podpisu riadnych Kúpnych zmlúv medzi budúcim predávajúcim a budúcim kupujúcim.

V Trnave, dňa: 29. 7. 2015

Zemianskych Sadoch, dňa: 29. 7. 2015



V.V. Building, s.r.o.
budúci predávajúci

V.V. Building, s.r.o.
917 01 Trnava, Oblúčková 32
IČO: 36 264 105, DIČ: 2021875581
PRH SK 2021875581




Obec Zemianske Sady
budúci kupujúci

Prílohy:

- 1) Uznesenie obecného zastupiteľstva č. B/5/2015 zo dňa 7. 7. 2015, ktorým sa schvaľuje uzatvorenie tejto zmluvy o budúcej zmluve.
- 2) Návrh Kúpnej zmluvy na prevod vlastníctva k nájomným bytovým domom
- 3) Návrh Kúpnej zmluvy na prevod vlastníctva k pozemkom