

**Zmluva o budúcej kúpnej zmluve**  
uzatvorená v zmysle § 50 a občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

č. 01 /2017

**Budúci predávajúci:** S.F.H., s.r.o.  
**Zastúpená:** Ing. Stanislav Hegedús, konateľ  
Gúgska 13, 940 01 Nové Zámky  
**Bankové spojenie:** [REDACTED]  
**Číslo účtu:** [REDACTED]  
**IBAN:** [REDACTED]  
**Bankové spojenie:** [REDACTED]  
**Číslo účtu:** [REDACTED]  
**IBAN:** [REDACTED]  
**IČO:** [REDACTED]  
**DIČ:** [REDACTED]  
**IČ DPH:** [REDACTED]  
**Zapísaný v:** [REDACTED]  
**Telefón:** [REDACTED]

( ďalej len „budúci predávajúci“)

**Budúci kupujúci:** Obec Chľaba  
**Zastúpená:** Henrieta Kosznowszka, starostka obce  
943 66 Chľaba č. 197  
**IČO:** [REDACTED]  
**DIČ:** [REDACTED]  
**Telefón:** [REDACTED]

( ďalej len „budúci kupujúci“)

**I. Úvodné ustanovenie**

1.1. Budúci predávajúci ako budúci stavebník a zároveň budúci vlastník nájomných bytov sa zaväzuje, že byty a bytový dom budú zhotovené v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na Rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania.

1.2. V záujme zlepšenia bytovej výstavby obce Chľaba, ako budúceho kupujúceho a za podmienok stanovených v tejto zmluve má budúci kupujúci záujem nadobudnúť od budúceho predávajúceho všetky byty v bytovom dome, vrátane k nim prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a technickej vybavenosti do svojho výlučného vlastníctva po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

## **II. Predmet zmluvy**

**2.1.** Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzatvoriť na základe výzvy budúceho predávajúceho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve v súlade s ustanovením § 588 Občianskeho zákonníka budúcu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude kúpa a predaj 12 bytových jednotiek a k nim prislúchajúcich podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a technickej vybavenosti bytov do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy budúceho predávajúceho budúceму kupujúcemu na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy.

**2.2.** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že na výzvu budúceho predávajúceho s ním uzavrie kúpnu zmluvu na predmet kúpnej zmluvy definovaný v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve za podmienok stanovených v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

**2.3.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že zhotoví stavbu Bytový dom 2x6 b.j. typ PROfiS na parc. č.: 2604/14 – ostatné plochy, o výmere 669 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa v katastrálnom území obce Chľaba, parcely registra KN-C, zapísaná na LV č. 1

**2.4.** Technická vybavenosť sa zhotoví na parceliach registra „C“, číslo:

- parcela č. 2604/14, zapísané na LV č.: 1

na parceliach registra „E“, číslo:

- parcela č. 2304/1, zapísané na LV č.: 995

- parcela č. 2304/2, zapísané na LV č.: 995

zapísaných na KÚ obec Chľaba, vedeného OU príslušný katastrálny odbor Nové Zámky.

**2.5.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v bytovom dome 12 b.j. zhotoví byty v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Predmetom predaja bude 12 bytov.

**2.6.** V súvislosti s výstavbou bytového domu budúci predávajúci zhotoví aj technickú vybavenosť bytového domu a to:

-SO 01 – 2x6b.j. typ PROFiS 2016 bloky A,B

-SO 02 – Predĺženie obecného vodovodu

-SO 03 – Vodovodná prípojka

-SO 04 – Kanalizačná prípojka

-SO 05 – Žumpy 40m<sup>3</sup>

-SO 06 – Primárne vedenie NN

-SO 07 – Elektrické prípojky

-SO 08 – Vonkajšie osvetlenie

-SO 09 – Smetníky

-SO 10 – Spevnené plochy a terénne úpravy

-SO 11 – Sadové úpravy

-SO 12 – Zásobníková stanica a rozvod propánu

**2.7.** Budúci predávajúci zhotoví 12 b.j. podľa projektovej dokumentácie vyhotovenej firmou: PROFiS NZ,s.r.o., Ing. Szegheő Žigmund, Považská č.4, 940 67 Nové Zámky, ktorá musí byť schválená obecným zastupiteľstvom Chľaba.

**2.8.** Budúci kupujúci vyjadrí svoj písomný súhlas s PD pred požiadaním budúceho predávajúceho o vydanie stavebného povolenia.

**2.9.** V čase uzatvárania kúpnej zmluvy bude výlučným vlastníkom 12 b.j. a technickej vybavenosti predávajúci.

**2.10.** V súvislosti s výstavbou bytového domu 12 b.j. predávajúci zhotoví aj technickú vybavenosť bytového domu a to podľa vypracovanej projektovej dokumentácie vypracovanej firmou: PROFIS NZ,s.r.o., Ing. Szegheő Žigmund, Považská č.4, 940 67 Nové Zámky,.

### **III. Podmienky kúpnej zmluvy**

**3.1.** Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že predávajúci prevedie právo k nehnuteľnostiam 12 b.j. a odovzdá nehnuteľnosti budúcemu kupujúcemu, ktorý za tieto zaplatí budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu pevnú cenu = 885,-EUR s DPH za m2 bytovej plochy. Cena za technickú infraštruktúru bude vykalkulovaná po vypracovaní PD na stavebné povolenie a bude riešená dodatkom tejto zmluvy.

**3.2.** Budúci predávajúci sa zaväzuje že v cene bytovky sú zahrnuté všetky náklady spojené s jej výstavbou a to je:

-cena za projektovú dokumentáciu

-cena za výstavbu 12 b.j.

-všetky poplatky týkajúce sa vydávania stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia

Budúci predávajúci sa zaväzuje, že dojednaná cena bude pevná a nemenná počas celej doby výstavby.

**3.3.** Kúpna cena:

-SO 01 12 b.j.:

Cena bez DPH za predbežne 663,34 m2:	489 213,25 EUR
20 % DPH:	97 842,65 EUR
Spolu s DPH	587 055,90 EUR

(Slovom: päťstoosemdesiatsedemtisícpäťdesiatpäť EUR a deväťdesiat centov)

**3.4.** Na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti v súvislosti s povolením vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti OÚ, príslušným katastrálnym odborom bude budúcim kupujúcim nadobudnuté výlučné vlastníctvo práva k nehnuteľnosti, ktoré nebude ničím obmedzené po zaplatení celej kúpnej sumy.

**3.5.** Obstaranie technickej vybavenosti je predmetom tejto zmluvy, ale obec nebude požadovať na jej obstaranie finančné zdroje ani z MDVaRR ani zo ŠFRB ale obstaranie technickej vybavenosti zabezpečí z vlastných zdrojov.

**3.6.** Závazok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie dotácie budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a na poskytnutie podpory úveru zo ŠFRB budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 150/2013 Z.z.

**3.7.** Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si poskytnúť maximálnu súčinnosť pre riadne uzatvorenie kúpnej zmluvy a pre podanie žiadosti o poskytnutie úveru a dotácií.

**3.8.** Zmluvné strany sa zaväzujú, že kúpnu zmluvu uzatvoria najneskôr v lehote do 31.01. 2018.

**3.9.** Budúci predávajúci sa zaväzuje zrealizovať 12 b.j. a technickú vybavenosť v súlade so stavebným povolením.

**3.10.** Financujúcou inštitúciou sa na účely tejto zmluvy rozumie MDVaRR, ŠFRB a vlastné zdroje obce.

**3.11.** Budúci predávajúci umožní budúcemu kupujúcemu a finančným inštitúciám nahliadnúť do projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska v sprievode povereného zástupcu budúceho predávajúceho.

**3.12.** Prípadné zmeny materiálov alebo technických riešení, ktorým však nedôjde k podstatnej zmene projektového riešenia podliehajú schváleniu budúcim kupujúcim, financujúcou inštitúciou a projektantom avšak kúpna cena sa nesmie zvýšiť a ani technické parametre sa nesmú zmeniť.

**3.13.** Budúci predávajúci bude informovať budúceho kupujúceho o skolaudovaní 12 b.j. + technická vybavenosť aj o nadobudnutí vlastníctva.

**3.14.** Budúci kupujúci bude informovať budúceho predávajúceho o pridelení finančných zdrojov a možnosti fakturovať predmet kúpy a predaja.

**3.15.** Budúci predávajúci písomne vyzve budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy po splnení podmienok. Súčasťou výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy je návrh kúpnej zmluvy. Súčasťou kúpnej zmluvy musí byť kolaudačné rozhodnutie a LV.

#### **IV. Termín realizácie stavby**

<b>4.1.</b>	Predpoklad začatia stavby:	07/2017
	Predpoklad ukončenia stavby :	12/2017
	Predpoklad kolaudácie stavby:	01/2018

#### **V. Ďalšie dojednania**

**5.1.** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že budúcemu predávajúceму poskytne všetku potrebnú súčinnosť na získanie všetkých povolení, rozhodnutí a iných dokumentov potrebných na zahájenie a dokončenie výstavby 12 b.j. a technickej vybavenosti, vrátane stavebného a kolaudačného rozhodnutia.

**5.2.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že na výstavbu 12 b.j. zabezpečí stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie a stavbu dokončí v termíne 01/2018 . Tento termín je podmienený, že budúci predávajúci a budúci kupujúci uzatvoria túto zmluvu do 31.01. 2018.

**5.3.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že stavba 12 b.j. nebude zaťažovaná právom tretích osôb a v čase prevodu vlastníckeho práva bude budúci predávajúci jej výlučným vlastníkom.

**5.4.** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že skolaudovanú nehnuteľnosť 12 b.j. a technickú vybavenosť prevezme od budúceho predávajúceho do nájmu na dobu do zaplatenia celej kúpnej ceny 12 b.j. Výška nájomného sa určí zo zákona o ŠFRB.

**5.5.** Budúci predávajúci umožňuje budúcemu kupujúcemu dať bytový dom 12 b.j. do nájmu ďalším osobám na užívanie, ktoré spĺňajú podmienky štátneho fondu rozvoja bývania, o čom spíšu ďalšiu Zmluvu o nájme, ktorá bude platná a účinná do odkúpenia bytového domu 12 b.j..

**5.6.** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že takto skolaudovanú bytovku prevezme do nájmu, dá ju poistiť a výšku nájomného bude uhrádzať budúcemu predávajúceму podľa zákona o ŠFRB.

**5.7 .**Dĺžka nájmu bude trvať do doby zaplatenia celej kúpnej ceny budúcemu predávajúceму.

**5.8.** V prípade, že sa zmenia podmienky poskytovania úverov a nenávratných dotácií zo ŠFRB a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR bude sa postupovať podľa novovzniknutých podmienok a danú nehnuteľnosť budúci kupujúci odkúpi podľa novovzniknutých podmienok.

**5.9.** Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí budúceho predmetu kúpy spíšu zápisnicu.

**5.10.** V prípade, že obec Chľaba neuspeje v prvom roku podania žiadosti o dotáciu z MDVaRR a úveru zo ŠFRB túto žiadosť podá aj v nasledujúcich dvoch rokoch.

**5.11.** V prípade, že obec Chľaba nebude úspešná v podaní žiadosti po troch rokoch, kúpu 12 b.j. zaplatí z vlastných zdrojov.

## **VI. Iné práva a záväzky**

**6.1.** Budúci kupujúci a budúci predávajúci sa dohodli, že od zmluvy je možné odstúpiť po vzájomnej dohode. Odstúpenie nadobudne účinnosť dorúčením druhej zmluvnej strane a zmluvné strany sú povinné vysporiadať si svoje práva a povinnosti a finančné podĺžnosti podľa stavu ku dnu zániku zmluvy.

**6.2.** V prípade že budúci predávajúci odstúpi od tejto zmluvy je povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu =50 000 EUR. (Slovom: päťdesiat tisíc EUR.)  
V prípade že budúci kupujúci odstúpi od tejto zmluvy je povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu =50 000 EUR. (Slovom: päťdesiat tisíc EUR).

**6.3.** Zmluvné pokuty sú splatné do 3 mesiacov od odstúpenia zmluvy a vystavenia faktúr za zmluvnú pokutu.

**6.4.** Budúci kupujúci nadobudne vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu príslušného katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností a po zaplatení celej kúpnej ceny.

**6.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že v deň podpisu zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti podajú spoločný návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech budúceho kupujúceho na Okresnom úrade príslušnom katastrálnom odbore v Nových Zámkoch.

**6.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti budú hradiť spoločne.

## **VII. Záverečné ustanovenie**

**7.1.** Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

**7.2.** Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá strana dostane po dva rovnopisy.

**7.3.** Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, všetkým jej ustanoveniam porozumeli, 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 k nej pripájajú svoje podpisy.

7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že záväzkové vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

7.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení na webovej stránke obce Kamenica nad Hronom. Budúci kupujúci je povinný zverejniť túto zmluvu najneskôr do 5 dní odo dňa jej podpisu.

V Nových Zámkoch, dňa: ..... 18-08-2017 .....

**S.F.H., s.r.o.**  
Gótska 13, 9, 940 01 Nové Zámky

.....  
Ing. Stanislav Hegedús, konateľ  
S.F.H., s.r.o.  
budúci predávajúci



.....  
Henrieta Koszovszka, starostka obce  
**Obec Chľaba**  
budúci kupujúci

**Prílohy:**

- Výpis z OR budúceho predávajúceho
- Uznesenie obecného zastupiteľstva ako budúceho kupujúceho