

Zmluva o budúcej zmluve
o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch

uzatvorená v zmysle § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Obchodného zákonníka
v znení neskorších predpisov.

Budúca predávajúca: **ERMITA, s,r.o.**
sídlo Mnešická 1731/63, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
zastúpená Boškom Čordom, konateľom
spôsob - samostatne konateľ
IČO 46 493 387 DIČ: SK28 200 17541
IČ DPH
Bankové spojenie: SLSP, a.s., číslo účtu : 5041672869/0900
IBAN: SK92 0900 0000 0050 4167 2869
Zapísaná v OR OS Trenčín, Oddiel: Sro, Vl. č. 27171/R
(ďalej len ako "budúca predávajúca")

a
budúca kupujúca: **Obec Podolie**
sídlo 916 22 Podolie č. 566
zastúpená Mgr. Annou Čechvalovou, starostkou obce
IČO 00311928
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., č.ú. 5806138001/5600
IBAN SK06 5600 0000 0058 0613 8001, SWIFT Code KOMASK2X
neplátca DPH
(ďalej len ako „budúca kupujúca“)

uzatvárajú v zmysle ustanovení § 289 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve“ alebo „táto zmluva“) za nasledovných podmienok:

Preambula

1. **Na pozemku p.č. 1872/5 o výmere 1624 m², vedeného ako zastavaná plocha a nádvorie, v k.ú. Podolie, zapísaná na LV č. 1 vo vlastníctve budúcej kupujúcej v 1/1 a na základe nájomnej zmluvy prenajatej budúcej predávajúcej, bude budúca predávajúca realizovať výstavbu dvoch bytových domov 2x7 b.j. s nájomnými bytmi, pod marketingovým názvom „bytovky za KD“ (ďalej len „projekt“) v rozsahu a za podmienok stanovených podľa stavebného povolenia, ktoré bude vydané podľa projektovej dokumentácie vypracovanej na základe priloženej architektonickej štúdie „Bytový dom Podolie“, vypracovanej spoločnosťou good one s.r.o. dňa 03.07.2017. Projekt pre stavebné povolenie a realizáciu stavieb si dá vypracovať budúca predávajúca na vlastné náklady.**
2. Budúca predávajúca sa stane výlučnou vlastníčkou všetkých bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmetných dvoch bytových jednotkách 2x7 b.j.

postavených na Pozemku p.č. 1872/5, podľa skutočného zamerania stavby pre účely zápisu stavby do katastra nehnuteľností (ďalej len „bytové domy“).

3. V rámci výstavby projektu zrealizuje budúca predávajúca výstavbu infraštruktúry, t.j., plynovú, vodovodnú, kanalizačnú a elektrickú prípojku, verejné osvetlenie, vnútorné komunikácie a chodníky, verejnú zeleň v súlade s projektovou dokumentáciou. Vlastníctvo k infraštruktúre bude budúcou kúpnu zmluvou prevedené v prospech budúceho kupujúceho bezodplatne.
4. Na účely tejto zmluvy sa za moment dokončenia stavby bude považovať po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom k všetkým bytom a nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v bytovom dome podľa projektu, vrátane príslušenstva podľa bodu 3, zápis vlastníctva stavieb do katastra nehnuteľností v prospech budúcej predávajúcej.
5. S vlastníctvom každého bytu a nebytového priestoru v bytovom dome bude nerozlučne spojené aj spoluvlastnícke právo na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu v rozsahu aký bude vyplývať z kolaudačného rozhodnutia k týmto bytom a nebytovým priestorom, prípadne k celému bytovému domu.

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je záväzok budúcej kupujúcej a budúcej predávajúcej uzavrieť medzi sebou v súlade a za podmienok dojednaných v tejto zmluve, zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností špecifikovaných v Čl. II tejto zmluvy (ďalej len „budúca kúpna zmluva“) po vklade vlastníctva stavieb v prospech budúcej predávajúcej v 1/1 a bezodkladne po poskytnutí úveru zo ŠFRB a dotácie z MDVaRR SR v prospech budúcej kupujúcej na kúpu predmetných stavieb bytových domov s nájomnými bytmi.

Čl. II

Špecifikácia predmetu zmluvy

- 2.1 Predmetom budúcej kúpnej zmluvy bude prevod vlastníckeho práva ku každému bytu v dvoch bytových domoch, vystavaných podľa vyššie uvedených podmienok a príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytu a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať.
- 2.2 Príslušenstvo a súčasti bytov, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu budú stanovené sú v súlade s projektovou dokumentáciou.
- 2.3 Veľkosť uvedených spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu domu viažuca sa k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome bude vypočítaná z pomeru výmery podlahovej plochy konkrétneho bytu alebo nebytového priestoru v dome k výmere všetkých podlahových plôch bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

- 2.4 Po splnení podmienok uvedených v tejto zmluve sa budúca predávajúca zaväzuje previesť v prospech budúcej kupujúcej vlastnícke právo k Predmetu prevodu, uvedenom v bode 2.1. tejto zmluvy.
- 2.5 Na základe tejto zmluvy sa budúca kupujúca zaväzuje zaplatiť budúcej predávajúcej dohodnutú kúpnu cenu podľa Čl. 4 tejto zmluvy.
- 2.6 V prípade, ak sa budúca predávajúca rozhodne jeden z bytových domov odpredať priamo do vlastníctva záujemcom o byty v nej alebo si ju ponechať vo svojom vlastníctve, budúca kupujúca s týmto súhlasí pod podmienkou, že ani v budúcnosti sa nezmení účel využitia bytov. Oznámenie tohto zámeru musí budúca predávajúca oznámiť budúcej kupujúcej písomne a doručiť, podľa doručovacích podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 2.7 V prípade, ak sa budúca predávajúca rozhodne obidva bytové domy odpredať priamo do vlastníctva záujemcom o byty v nej alebo si ich ponechať vo svojom vlastníctve, budúca kupujúca s týmto súhlasí pod podmienkou, že ani v budúcnosti sa nezmení účel využitia bytov. V tomto prípade táto zmluva stratí platnosť. Oznámenie tohto zámeru musí budúca predávajúca oznámiť budúcej kupujúcej písomne a doručiť, podľa doručovacích podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 2.8 Predmet zmluvy - Bytové domy, všetky byty, nebytové priestory a ich príslušenstvo budú zhotovené v súlade s príslušným stavebným povolením a projektovou dokumentáciou schválenou budúcim kupujúcim v znení jej neskorších zmien a doplnkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami

Čl. III

Prílohy zmluvy

- 3.1 Súčasťou tejto Zmluvy je príloha: Architektonická štúdia „Bytový dom Podolie“, vypracovaná spoločnosťou good one s.r.o. dňa 03.07.2017

Čl. IV

Budúca kúpna cena

- 4.1 Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu za prevod vlastníctva k Predmetu prevodu dohodnutú budúcu kúpnu cenu, ktorá bude vypočítaná podľa projektovej dokumentácie stavieb (bytov v stavbách) a aktuálnej ceny určenej ŠFRB pre realizáciu a kúpu nájomných bytov.
- 4.2 DPH bude upravená vo výške stanovenej zákonom, v čase vystavenia daňového dokladu, alebo uskutočnenia právneho úkonu.
- 4.3 Budúca kupujúca je povinná uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu vrátane Kúpnej ceny za Predmet prevodu, ako aj samotné nadobudnutie vlastníckeho práva k bytovým domom a bytom v nich, prerokovať a schváliť na obecnom zastupiteľstve.

Čl. V

Vlastnícke právo k Predmetu prevodu a nebezpečenstvo škody

- 5.1 Vlastnícke právo k Predmetu prevodu bude prevedené na budúcu kupujúcu dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa Zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch (budúca kúpna zmluva) do katastra nehnuteľností, ktorú uzatvoria zmluvné strany za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 5.2 Zmluvné strany týmto súhlasia, že administratívne poplatky a ostatné náklady (napr. kolky, notárske poplatky) súvisiace so zápisom vlastníckeho práva budúcej kupujúcej k Predmetu prevodu a záložných práv v prospech financujúceho subjektu v súvislosti s touto zmluvou nie sú zahrnuté v budúcej kúpnej cene a bude ich v plnom rozsahu hradiť budúca kupujúca.
- 5.3 Nebezpečenstvo škody na Predmete prevodu prechádza na budúcu kupujúcu dňom odovzdania a prevzatia Predmetu prevodu, ktoré bude po vykonaní právoplatného vkladu vlastníctva Predmetu prevodu na Okresnom úrade Nové Mesto nad Váhom, Katastrálnom odbore.
- 5.4 Ustanovenie o znášaní nebezpečenstva škody budúcou predávajúcou neplatí, ak budúca kupujúca odmietne prevziať Predmet prevodu bez dôvodu alebo z iných dôvodov ako je existencia väd Predmetu prevodu.
- 5.5 Zmluvné strany sa zaväzujú, že za splnenia podmienok uvedených v bode 5.6 tejto zmluvy spolu uzatvoria zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníctva k Predmetu prevodu, pričom dohoda zmluvných strán o predmetnej zmluve o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je súčasťou tejto zmluvy.
- 5.6 Dohodnutými podmienkami pre uzatvorenie samotnej budúcej kúpnej zmluvy podľa bodu 5.5. tohto článku je súčasné splnenie týchto skutočností:
- 5.6.1 Vecne a miestne príslušný stavebný úrad vydá právoplatné kolaudačné rozhodnutie na všetky byty a bytový dom.
- 5.6.2 Predmet prevodu bude zapísaný v liste vlastníctva na budúceho kupujúceho v celosti a časť „C“ ťarchy, bude bez záznamu.
- 5.6.3 Budúca kupujúca bude mať uzatvorenú zmluvu o úvere zo ŠFRB a pridelenú dotáciu z MDVaRR SR.
- 5.6.4 Budúca predávajúca vyzve budúcu kupujúcu na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy na prevod nehnuteľností podľa tejto zmluvy.
- Výzvu na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy zašle budúca predávajúca budúcej kupujúcej písomne po splnení podmienok uvedených v bode 5.6.1 až 5.6.3 tohto bodu zmluvy. Povinnosť doručiť výzvu na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy sa považuje za splnenú dňom prevzatia písomnej výzvy budúcou kupujúcou alebo odmietnutím prevzatia výzvy. Na doručovanie výzvy sa vzťahujú ustanovenia bodu 11.3 tejto zmluvy.

- 5.7 Budúca kupujúca sa zaväzuje, že vo svojich finančných rozhodnutiach vytvorí a zabezpečí predpoklady na nadobudnutie predmetu prevodu do svojho výlučného vlastníctva podľa tejto zmluvy.
- 5.8 Budúca kupujúca sa zaväzuje vyvíjať maximálne úsilie na zabezpečenie úhrady kúpnej ceny a predmet kúpy z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR alebo prípadne z iných dostupných zdrojov.

Čl. VI

Odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu

- 6.1 Po zápise vlastníctva Predmetu prevodu v evidencii nehnuteľností na budúcu kupujúcu vyzve budúca predávajúca písomne budúcu kupujúcu na odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu a to 10 dní vopred.
- 6.2 Vo výzve na prebratie a odovzdanie Predmetu prevodu podľa bodu 6.1. tejto zmluvy budúca predávajúca oznámi budúcej kupujúcej termín (miesto, dátum a čas) odovzdávacieho a preberacieho konania. V prípade, že budúca kupujúca sa v tomto termíne nemôže zúčastniť odovzdávacieho a preberacieho konania, je povinná toto oznámiť budúcej predávajúcej v priebehu 3 dní po obdržaní výzvy budúcej predávajúcej podľa bodu 6.1. tejto zmluvy a následne bude dohodou zmluvných strán stanovený nový, konečný termín odovzdávacieho a preberacieho konania. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na náhradnom termíne, určí konečný termín odovzdávacieho a preberacieho konania budúca predávajúca.
- 6.3 Ak sa budúca kupujúca bez predchádzajúceho oznámenia budúcej predávajúcej nedostaví k odovzdávaciemu a preberaciemu konaniu alebo ak budúca kupujúca odmietne prevziať Predmet prevodu bez vážnych dôvodov alebo ak budúca kupujúca bez opodstatnených dôvodov nepodpíše protokol, platí domnienka, že budúca kupujúca prevzala Predmet prevodu bez väd k dátumu stanovenému na prevzatie vo výzve budúcej predávajúcej podľa bodu 6.1. tohto článku zmluvy.
- 6.4 O odovzdávacom a preberacom konaní účastníci spíšu protokol. Budúca kupujúca sa zaväzuje v závere protokolu vyslovene uviesť, že Predmet prevodu preberá, alebo nepreberá. Ak predmet zmluvy nepreberá, je povinná uviesť dôvody. V protokole sa zároveň uvedie stav v akom sa jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome nachádzajú, dátum a miesto spisania protokolu, stavy jednotlivých meračov energií pre jednotlivé byty a nebytové priestory v dome a iné významné skutočnosti dôležité pre zmluvné strany. Pri podpise preberacieho protokolu bude budúcou predávajúcou budúcej kupujúcej odovzdaná projektová dokumentácia týkajúca sa bytového domu a technická správa overená stavebným úradom, energetický certifikát budovy, passport budovy, revízne správy a iné dokumenty týkajúce sa budovy, ktoré sú potrebné k jej riadnemu užívaniu a nakladaniu s ňou. Všetky dokumenty súvisiace s bytovým domom budú budúcej kupujúcej odovzdané aj v elektronickej verzii (dwg, dxf).

- 6.5 Budúca kupujúca nie je oprávnená bezdôvodne odmietnuť prevziať Predmet prevodu, ktorý nevykazuje žiadne vady ani nedorobky alebo vady, ktoré nie sú podstatné a nebránia užívaniu bytov a nebytových priestorov v dome.
- 6.6 Budúca predávajúca počas odovzdávania Predmetu prevodu odovzdá budúcej kupujúcej aj kľúče od bytov a nebytových priestorov, kľúče od poštových schránok, a záručné listy (pokiaľ sú vystavené) od technických zariadení nachádzajúcich sa v bytoch.

Čl. VII

Podstatné porušenie zmluvy a zmluvné pokuty

- 7.1 Za podstatné porušenie zmluvy zo strany budúceho kupujúceho sa považuje:
- 7.1.1 Ak budúca kupujúca neprijme všetky potrebné rozhodnutia v lehotách uvedených v tejto zmluve, ktoré sú nevyhnutné na plnenie záväzkov z tejto zmluvy alebo bez zavinenia budúcej predávajúcej poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa čl. 1 tejto zmluvy najmä po splnení podmienok uvedených v čl. 5.6 tejto zmluvy alebo odstúpi jednostranne od uzatvorenej zmluvy o nájme pozemku p.č. 1872/5 k.ú. Podolie, je povinná zaplatiť budúcej predávajúcej všetky vynaložené náklady spojené s prípravou a realizáciou stavby 2x7 b.j..
- 7.2 Za podstatné porušenie zmluvy zo strany budúceho predávajúceho sa považuje:
- 7.2.1 Ak bez zavinenia budúcej kupujúcej budúca predávajúca nezrealizuje projekt a/alebo nebude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie v zmysle Preambuly tejto zmluvy a to najneskôr do 3 (troch) rokov od právoplatnosti stavebného povolenia z dôvodov spočívajúcich výlučne na strane budúcej predávajúcej. V takomto prípade sa budúca predávajúca zaväzuje uhradiť budúcej kupujúcej zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dohodnutej budúcej kúpnej ceny za každý deň omeškania so splnením svojho záväzku, tým však nie je dotknutý nárok budúcej kupujúcej domáhať sa náhrady škody, ktorá vznikne porušením tejto povinnosti budúcou predávajúcou.
- 7.2.2 Ak budúca predávajúca bez zavinenia budúcej kupujúcej poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa čl. 1 tejto zmluvy najmä po splnení podmienok uvedených v bode 5.6 tejto zmluvy.
- 7.2.3 Ak budúca predávajúca bez zavinenia budúcej kupujúcej nezrealizuje projekt v súlade s touto zmluvou a projektom pre stavebné povolenie.

Čl. VIII

Odstúpenie od zmluvy

- 8.1 Budúca predávajúca je oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou a to v prípadoch uvedených v bode 7.1. tejto zmluvy.
- 8.2 Budúca predávajúca je oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností budúcou kupujúcou v zmysle ods. 7.1, ak nedošlo k náprave ani po 30 dňoch od doručenia výzvy na nápravu.
- 8.3 Budúca kupujúca je oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou a to v prípadoch uvedených v bode 7.2 tejto zmluvy.

- 8.4 Budúca kupujúca je oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak nezačne budúca predávajúca s realizáciou stavby do 60 dní po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia na projekt.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek odstúpenie od tejto zmluvy musí byť urobené písomne a doručené druhej zmluvnej strane v podobe doporučenej zásielky s návratkou. Odstúpenie od tejto zmluvy sa stáva účinným okamihom doručenia písomného vyhotovenia právneho úkonu odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 8.6 Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu, atď.) a zmluvné ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti tejto zmluvy.
- 8.7 Ak niektorý z účastníkov odstúpi od tejto zmluvy, považuje sa takéto odstúpenie súčasne aj za odstúpenie od všetkých ostatných zmlúv, ktoré spolu účastníci uzatvorili.

Čl. IX

Úprava nájomných vzťahov

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, aby v čase od kolaudácie bytového domu do nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu prevodu budúcou kupujúcou z dôvodu neobdržania úveru zo ŠFRB a dotácie z MDVa RR SR byty, ktoré tvoria Predmet prevodu podľa čl. 2.1 tejto zmluvy dočasne užívali ako nájomcovia tretie osoby (ďalej len „nájomcovia“) za podmienok dohodnutých v tomto článku zmluvy.
- 9.2 Špecifikáciu nájomcov pre každý jednotlivý skolaudovaný byt osobitne určí budúca kupujúca budúcej predávajúcej písomne minimálne 30 dní pred uzavretím nájomnej zmluvy za podmienky, že bytový dom bude so všetkými bytmi a nebytovými priestormi v ňom nachádzajúcim sa právoplatne skolaudovaný a zapísaný do katastra nehnuteľností. Písomné oznámenie bude obsahovať aj presnú špecifikáciu predmetu nájmu v zmysle zápisu v katastri nehnuteľností.
- 9.3 Budúca predávajúca sa zaväzuje, že po oznámení nájomcov pre konkrétny byt podľa predchádzajúceho bodu uzavrie nájomnú zmluvu za účelom prenechania bytu do užívania konkrétnym nájomcom za nasledovných podmienok:
Nájom každého jednotlivého bytu v bytovom dome bude vždy uzavretý medzi budúcou predávajúcou a nájomcom na dobu určitú, ktorá bude ohraničená momentom uzavretia nájomnej zmluvy do nadobudnutia vlastníckeho práva budúcej kupujúcej k Predmetu nájmu. Výšku nájomného pre každý jednotlivý prenajatý byt v bytovom dome je oprávnený určiť budúca predávajúca po dohode s budúcou kupujúcou, pričom výška nájomného musí byť v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
Zvyšný obsah nájomnej zmluvy, ktorý nevyplýva z tohto odseku zmluvy určí budúca predávajúca. Ak tak budúca predávajúca neurobí právny vzťah medzi budúcou predávajúcou ako prenajímateľom a jednotlivými nájomcami sa bude riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúce sa nájmu bytu.

Čl. X

Budúca zmluva o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome

- 10.1 V zmysle ustanovení Čl. 5 tejto zmluvy sa účastníci zaväzujú po splnení všetkých dohodnutých podmienok uzatvoriť Zmluvu o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v ktorej postavenie prevádzajúcej má budúca predávajúca a postavenie nadobúdateľky má budúca kupujúca. Predmetom Zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov bude prevod vlastníctva k. Predmetu prevodu tak ako je špecifikovaný v Čl. 2 tejto zmluvy.
- 10.2 Zmluvné strany súhlasia, že budúca kúpna zmluva bude obsahovo vychádzať z podmienok tejto zmluvy, s prihliadnutím na zmeny právnych predpisov a iných skutočností, z ktorých vychádza obsah budúcej kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy, ako aj vzhľadom na obojstranne dohodnuté zmeny a tiež aj na zmeny, ktoré vzniknú vplyvom dodatočných vzájomne odsúhlasených zmien stavebno - technických podmienok a požiadaviek počas výstavby. V texte predmetnej zmluvy bude Predmet prevodu špecifikovaný v súlade so skutkovým a právnym stavom, ktorý bude daný projektom skutočného vyhotovenia stavby a zápisom v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva, ako aj rozhodnutím o kolaudácii bytového domu a rozhodnutím o určení súpisného a orientačného čísla. Niektoré časti v ustanoveniach predmetnej zmluvy sú úmyselne neúplné a tieto chýbajúce časti vyplní budúci predávajúci.

Čl. XI

Ostatné dohodnuté záväzky a podmienky

- 11.1 Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po dohode účastníkov, výlučne písomnou formou, podpísanou oboma zmluvnými stranami.
- 11.2 Tam, kde budú práva a povinnosti zmluvných strán týkajúce sa obsahu tejto zmluvy aj obsahom samostatnej písomnej zmluvy alebo dodatku k tejto zmluve upravené odlišne od tejto zmluvy, majú platnosť novšie úpravy za podmienky, že budú podpísané obomi zmluvnými stranami.
- 11.3 Zmluvné strany sa dohodli, že pre ich všetky zmluvné vzťahy platí nasledujúca právna podmienka:
V prípade pochybnosti o okamihu doručenia doporučenej zásielky jedného účastníka na adresu druhého účastníka uvedenej v záhlaví tejto zmluvy platí, že okamih doručenia nastáva tretím pracovným dňom po preukázateľnom odoslaní doporučenej zásielky jedného účastníka prostredníctvom Slovenskej pošty druhému účastníkovi.
Ak účastník neoznami druhému účastníkovi doporučeným listom zmenu svojho bydliska, alebo sídla, má sa za to, že adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy je adresou pre doručovanie písomností.
Účastníci súčasne dohodli možnosť náhradného doručovania, ktoré spočíva v tom, že účinky doručenia sú zachované aj vtedy, ak adresát neprevezme doporučenú zásielku.
- 11.4 Budúca predávajúca sa zaväzuje, že zabezpečí, aby si budúca kupujúca mohla raz do mesiaca preveriť postup prác na rozostavanom bytovom dome a zápisnične vyjadriť svoje pripomienky k výstavbe. O spôsobe riešenia týchto pripomienok bude budúca predávajúca písomne informovať budúcu kupujúcu.

Čl. XII
Závěrečné ustanovenia

- 12.1 Ak z akéhokolvek dôvodu, na ktorý zmluvné strany pri uzatvorení tejto zmluvy nepomysleli, alebo nemohli pomyslieť, by mohol byť zmarený účel tejto zmluvy, účastníci sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní odo dňa, keď taká skutočnosť vyjde najavo, uzatvoriť písomný dodatok k tejto zmluve, ktorým bude dosiahnutý účel tejto zmluvy.
- 12.2 Pokiaľ táto zmluva neobsahuje všetky práva a povinnosti zmluvných strán, platia príslušné ustanovenia zákona 513/1991 Z.z. Obchodného zákonníka ako aj zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov týkajúceho sa prevodu nehnuteľností a zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.
- 12.3 Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, každý účastník prevzal 1 vyhotovení.
- 12.4 V prípade pochybností o texte platí, že povinnosti účastníka nesmú byť menšie a práva nesmú byť väčšie ako v rovnopise zmluvy, ktoré má v držbe druhý účastník.
- 12.5 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma účastníkmi, po jej predchádzajúcom schválení OZ v Podolí a zverejnením na webe obce.
- 12.6 Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných ustanovení Zmluvy sa použijú ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu Zmluvy.
- 12.7 Táto zmluva bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Podolí, číslo 53/2018 Zo dňa 8.11.2018.
- 12.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, Zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, Zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluva je urobená v predpísanej forme, Zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.

V Novom Meste nad Váhom dňa 9.11.2018

V Podolí dňa 8.11.2018

Za budúcu predávajúcu
Boško Čorda
konateľ spoločnosti

Za budúcu kupujúcu
Mgr. Anna Čechvalová
starostka obce Podolie

ERMITA, s.r.o. ②
Mnešická 1731/63
915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 46 493 387
IČ DPH: SK2820017541

