

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY

I. Zmluvné strany

- 1.1. VODNÉ a ENERGETICKÉ STAVBY, spol. s r.o.
Košická 56, 821 08 Bratislava
IČO: 17 336 961
DIČ: 2020351817
Zastúpené: PhDr. Pavol Šmýkala, konateľ

/ ďalej ako investor /

- 1.2. Obec Podolie
916 22 Podolie 566
IČO : 00311928
zastúpená starostkou obce: Mgr. Annou Čechvalovou

/ 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 s 24 b. j. osadenom na pozemku p.č.2059/10 v k. ú Podolie alebo na následne z nej GP vytvorených nových parcelách, 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, s 24 jednoizbovými, dvojizbovými a trojizbovými bytovými jednotkami, kde priemerná plocha bytu je od 50 m² do 56 m². Bytový dom bude mať tri obytné podlažia, sedlovú strechu.

2.2. Doba realizácie stavby bude max. 24 mesiacov od dňa právoplatnosti stavebného povolenia vrátane zápisu do katastra.

2.3 Investor sa zaväzuje pri osadení bytového domu rešpektovať návrh štúdie bytového domu a to ako počtom bytov, tak i vonkajším vzhľadom a umiestnením stavby, ktorú vypracovala Ing. arch. Daniela Králiková, autorizovaný architekt podľa zák.č.07/2012. Navrhovaná novostavba bude s 24 b. j., t.j. bytový dom bude mať 3 podlažia a na každom podlaží bude 6 x 2-izbový byt, 1x 1-izbový byt a 1x 3-izbový byt.

III.



III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

3.1 Po dokončení a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom je investor povinný do 15 dní 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.

3.2 Cena bytového domu (byty s príslušenstvom) bude určená aktuálnou cenou v čase predaja, maximálne určenou výškou úveru (toho času je 890.-€ za 1 m²), ktorý dostane obec Podolie zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie z Ministerstva výstavby a RR SR, na kúpu bytov v bytovom dome. Výška bude počítaná ako maximálna cena (v čase predaja) za 1 m² obytnej plochy bytu, násobená celkovou plochou všetkých prevádzaných bytov a v tejto cene je započítané všetko príslušenstvo k bytom a bytovému domu, teda i všetky vybudované inžinierske siete.

Budúci kupujúci uhradí cenu za bytový dom 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.

3.3 Investor sa zaväzuje postaviť a odpredať budúcemu kupujúcemu dom tak, aby spĺňal platné kritériá STN 734301 pre získanie dotácie 25 % z MDV a RR SR a úveru 75% zo ŠFRB, pri podaní žiadosti kupujúcim.

Investor sa zároveň zaväzuje, že dom skolauduje pod svojím menom.

3.4 Čiastku pod ods. 3.3. vyplatí budúca kupujúca budúcemu predávajúcemu po schválení dotácie z Ministerstva výstavby a RR SR a úveru zo štátneho fondu rozvoja bývania na kúpu bytov v tomto bytovom dome s príslušenstvom a to spôsobom, ktorý bude plne korešpondovať s dohodnutými pravidlami vyplatenia tejto dotácie z Ministerstva výstavby a RR SR a úveru na kúpu bytov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a budúcej kupujúcej.

3.4 V prípade, ak budúcej kupujúcej nebude na základe jej žiadosti podanej do 05.01.príslušného roka schválená dotácia a úver, môžu sa účastníci dohodnúť, že budúca kupujúca opätovne podá tieto žiadosti o dotáciu a úver začiatkom nasledujúceho roka.

3.5 Budúci predávajúci zároveň prehlasuje a garantuje, že na prevádzaných nehnuteľnostiach nebudú viaznuť v súčasnej dobe ani v budúcnosti žiadne vady alebo ťarchy, ktoré sú mu známe a s ktorými by budúcich kupujúcich mal oboznámiť, okrem ťarchy vyplývajúcej z komerčného úveru na výstavbu týchto bytov. Tiež sa budúci predávajúci zaväzuje, že v čase požiadania budúcou kupujúcou o dotáciu a úver, nebudú predmetné nehnuteľnosti zatážené žiadnymi ťarchami alebo právami tretích osôb, okrem ťarchy vyplývajúcej z komerčného úveru na výstavbu týchto bytov.

3.6 Investor nie je oprávnený žiadať ďalšie platby v súvislosti s týmto domom.

3.7 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 nájme pozemku parc. č. 2059/10 k. ú. Podolie, na ktorom 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 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 k podpisu kúpnej zmluvy, predá investorovi pozemok parc. č. 2059/10 k. ú. Podolie, na ktorom bude postavený predmetný bytový dom za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

3.8 Obec Podolie si vyhradzuje právo navrhnúť osobu vykonávajúcu stavebný dozor pre stavbu bytového domu a investor bude tento návrh akceptovať.

3.9 Budúci predávajúci sa zaväzuje odovzdať pri podpise riadnej kúpnej zmluvy, budúcej kupujúcej všetky originály dokladov spojených so stavbami, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

3.10 Budúci predávajúci a budúca kupujúca sa dohodli, že budúci predávajúci umožní budúcej kupujúcej alebo jej povereným zástupcom nahliadať do projektovej dokumentácie a stavebného denníka stavby a kontrolovať kvalitu vykonávaných prác na samotnej stavbe.

3.11 Investor bude niesť 5 ročnú záruku za kvalitu stavebných prác po odpredaní bytového domu obci.

3.12 V celkovej cene je zahrnutá cena projektovej dokumentácie – všetky stupne a cena inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, elektriika, plyn, cesty, chodníky a parkoviská).

3.13 Investor môže financie na výstavbu domu čerpať z peňažného ústavu. K dátumu prevodu nehnuteľnosti popísanej v bode 2.1 tejto zmluvy však bude list vlastníctva na túto nehnuteľnosť bez farchy.

IV.

Ostatné ustanovenia

4.1 Záväzok 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 budúcej kupujúcej zo ŠFRB a dotácie z MDV a RR SR , budúca kupujúca nemá povinnosť splniť svoj záväzok /bod. 2.1/ vyplývajúci z tejto zmluvy a týmto ustanovenia zmluvy neporuší. V tomto prípade nehnuteľnosť zostáva vo vlastníctve investora a môže s bytmi nakladať podľa svojho uváženia. V prípade, že investor začne s výstavbou bytového domu /bod 2.1/, avšak stavbu podľa dohodnutých podmienok nezrealizuje je povinný zaplatiť budúcu kupujúcu zmluvnú pokutu vo výške 30.000,-€. V prípade, že investor nedokončí a neskolauduje predmetný dom v termíne stanovenom v bode 2.1 tejto zmluvy zaväzuje sa zaplatiť budúcu kupujúcu zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % zo sumy uvedenej v bode 3.1 tejto zmluvy, za každý deň omeškania .

V.

Záverečné 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 Závazok z tejto zmluvy o budúcej zmluve môže zaniknúť dohodou investora (budúceho predávajúceho) a prijímateľky (budúcej kupujúcej), uvedených v tomto návrhu, alebo zo zákona podľa § 50a, ods.3.

5.4 Zmluvu o budúcej zmluve musí schváliť obecné zastupiteľstvo v Podolí.

5.5 Strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou dohodou.

5.6 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.

5.7 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.


5.8 Táto zmluva bola vyhotovená v 6 exemplároch s platnosťou originálu. Investor si prevezme 3 vyhotovenia a budúci kupujúci 3 vyhotovenia zmluvy.

5.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a s jej obsahom súhlasia .

V Podolí, dňa 21.03.2013



Mgr. Anna Čechvalová



kónateľ spoločnosti

Prílohy: Návrh bytového domu
Technická správa

VODNÉ A ENERGETICKÉ STAVBY, spol. s r.o.
Košícká 56. Bratislava 821 08
IČO: 17336961 DIČ: 2020351817