

Obecný úrad, Malé Vozokany		
Dňa: 27.7.2015		
Číslo: 149	Prílohy:	Ukl. znak:
		Referent:

Zmluva o budúcej zmluve

o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

číslo : 2-07-2015

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

AGROSTAV HSV spol. s r.o.

Zastúpená : Ing. Jozef Šiška – konateľ spoločnosti
Mária Magušinová – konateľka spoločnosti
Sídlo : Tehelná 3, 953 01 Zlaté Moravce
IČO : 31435513
DIČ : 2020412086
IČ DPH : SK2020412086
Zapísaná : v Registri Okresného súdu Nitra, odd. s.r.o., vložka 27/N
Bankové spojenie : ČSOB Zlaté Moravce
Číslo účtu : 4003202028/7500
IBAN : SK78 7500 0000 0040 0320 2028

(ďalej len **predávajúci**)

Obec Malé Vozokany

Zastúpená : Mgr. Jana Ďurčeková – starostka obce
Sídlo : 951 82 Malé Vozokany č. 46
IČO : 00399426
DIČ : 2021058842
Bankové spojenie : Prima banka
Číslo účtu : 2288823004/5600

(ďalej len **kupujúci**)

uzatvárajú v zmysle ustanovení § 289 a násl. 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 následných podmienok :

Preambula

1. Budúci predávajúci na pozemku bude realizovať výstavbu bytového domu pod marketingovým názvom „Nájomný bytový dom – 9 b.j.“ (ďalej len „projekt“) v rozsahu

podľa projektovej dokumentácie. Výstavba nájomného bytového domu sa bude realizovať na pozemku parcelné č. 1596/1, katastrálne územie Malé Vozokany.
2. V rámci výstavby projektu zrealizuje budúci predávajúci výstavbu infraštruktúry na parcele č. 1596/1 t.j., verejný vodovod, splaškovú kanalizáciu, dažďovú kanalizáciu, príjazdovú komunikáciu a odstavné plochy, prípojku plynu, sadové úpravy v súlade s projektovou dokumentáciou. Elektrická prípojka bude riešená samostatným stavebným povolením podľa schválenia Západoslovenskej energetiky a.s.

Čl. I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok budúceho kupujúceho a budúceho predávajúceho uzavrieť medzi sebou v súlade a za podmienok dojednaných v tejto zmluve, zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti (ďalej len „budúca kúpna zmluva“) a to v lehote najneskôr do 60 dní po kolaudácii.

Čl. II. Špecifikácia predmetu zmluvy

- 2.1. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy bude prevod vlastníckeho práva k nasledovným nehnuteľnostiam :
 1. a. Nájomný bytový dom 9 b.j., ktorý bude vybudovaný na pozemku parcelné číslo 1596/1
 2. a. Technická vybavenosť k nájomnému bytovému domu a to :
 - Miestna komunikácia a odstavné plochy
 - Prípojka splaškovej kanalizácie
 - Prípojka dažďovej kanalizácie
 - Vodovodná prípojka
 - Plynová prípojka
 - Sadové úpravy
 - Elektrická prípojka
- 2.2. Na základe tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu podľa čl. III. tejto zmluvy.
- 2.3. Elektrická prípojka bude riešená samostatným stavebným povolením a bude financovaná z prostriedkov Západoslovenskej energetiky a.s.

Čl. III Budúca kúpna cena

- 3.1. Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu za prevod vlastníctva k Predmetu prevodu dohodnutú budúcu kúpnu cenu za Nájomný bytový dom 9 b.j. vo výške 393 579,- €, slovom : tristodevãtãdesiattritisãpãťstosedemdesiat devãť eur vrátane 20 % DPH.
Za technickú vybavenosť podľa Čl. II. bod 2a) cenu vykalkulovanã rozpoãtom projektanta vrátane 20 % DPH.
- 3.2. DPH bude upravenã vo výške stanovenej zákonom, v ãase vystavenia daňového dokladu, alebo uskutoãnenia právneho úkonu.
- 3.3. Budúci predãvãjãci je oprãvnený primerane upraviť budúcu kúpnu cenu v nasledovných prípadoch:
- a) ak po uzavretí tejto zmluvy zmenou daňových predpisov bude zavedenã novã daňovã ãi poplatkovã povinnosť, ktorã bude budúci predãvãjãci povinný plniť v súvislosti s výstavbou bytového domu a následným predãjom a prevodom Predmetu prevodu a to v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 3.4. Dohodnutã budúcu kúpnu cenu podľa bodu 3.1. tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje uhradiť jednorãzovo.
- 3.5. Budúci kupujúci je povinný uzavretie budúcej kúpnej zmluvy vrátane kúpnej ceny za Predmet prevodu, ako aj samotné nadobudnutie vlastníckeho práva k bytovému domu prerokovã a schvãliť na obecnom zastupiteľstve a to najneskôr v lehote do jedného mesiãa po vydaní kolaudaãného rozhodnutia, v tejto lehote budúcu kúpnu zmluvu s budúcim predãvãjãcim aj uzavrieť. V prípade, ak tento súhlas obecného zastupiteľstva nebude udelený a uzavretã budúca kúpna zmluva ani do uvedeného termínu alebo takýto súhlas bude do dňa právoplatnosti povolenia vkladu odvolaný/zrušený budúci predãvãjãci má nárok na zmluvnú pokutu vo výške hodnoty budúceho prevodu vypoãítanej podľa § 8 písm. a) bod 2 zákona ã. 443/2010 Z.z. o dotãciãch na rozvoj bývania a o sociãlnom bývaní v znení platnom a úãinnom ku dnu podpisu. Pre výpoãet sa pouãije hornã hranica ukazovateľa vymedzeného v citovanom bode. Pre prípad, že zmenou právnej úpravy dôjde k zvýšeniu ukazovateľa vymedzeného v citovanom bode, pouãije sa takto novo vymedzenã výška ukazovateľa. Budúci kupujúci vyhlasuje, že takto vymedzenã výška zmluvnej pokuty je pre neho dostatoãne zrejmã, urãitã, primeranã povinnosti, ktorej splnenie zabezpeãuje a nie sú mu znãme ãiadne dôvody, pre ktoré by si mohol uplatňovať nárok na prípadné moderaãné právo súdu. Tým nie je dotknuté právo budúceho predãvãjãceho domãhať sa náhrady škody, ktorã vznikne v dôsledku porušenã tejto povinnosti budúceho kupujúceho v rozsahu presahujúcom dohodnutã výšku zmluvnej pokuty. Za predpokladu, že budúci kupujúci zaplatí dohodnutã výšku zmluvnej pokuty do 2 mesiacov odo dňa vzniku nároku na jej zaplãtenie, zaväzuje sa budúci predãvãjãci previesť predmet prevodu na budúceho kupujúceho.

- 3.6. V prípade ak by budúci kupujúci odstúpil od výstavby Nájomného bytového domu 9 b.j. Malé Vozokany, dovtedy všetky náklady vynaložené na vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie ako i ostatné náklady a poplatky na územné konanie a stavebné povolenie bude znášať budúci kupujúci.

Čl. IV.

Vlastnícke právo k predmetu a nebezpečenstvo škody

- 4.1. Vlastnícke právo k Predmetu prevodu bude prevedené na budúceho kupujúceho dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa Zmluvy o prevode vlastníctva Nájomného bytového domu 9 b.j. (budúca kúpna zmluva) do katastra nehnuteľností, ktorú uzatvoria zmluvné strany za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 4.2. Zmluvné strany týmto súhlasia, že administratívne poplatky a ostatné náklady (napr. kolký, notárske poplatky) súvisiace so zápisom vlastníckeho práva budúceho kupujúceho 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 budúci kupujúci.
- 4.3. Nebezpečenstvo škody na Predmete prevodu prechádza na budúceho kupujúceho dňom odovzdania a prevzatia Predmetu prevodu.
- 4.4. Ustanovenie o znášaní nebezpečenstva škody budúcim predávajúcim neplatí, ak budúci kupujúci odmietne prevziať Predmet prevodu bez dôvodu alebo z iných dôvodov ako je existencia väd Predmetu prevodu.
- 4.5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že za splnenia podmienok uvedených v bode 4.6 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.
- 4.6. Dohodnutými podmienkami pre uzatvorenie samotnej budúcej kúpnej zmluvy podľa bodu 4.5. tohto článku je súčasné splnenie týchto skutočností :
- (i) vecne a miestne príslušný stavebný úrad vydá právoplatné kolaudačné rozhodnutie na všetky byty a bytový dom,
 - (ii) príslušné orgány pridelia bytovému domu súpisné a orientačné číslo v súlade s platnými právnymi predpismi SR, pričom budúci predávajúci požiadajú príslušnú správu katastra o zápis skolaudovaného bytového domu do katastra nehnuteľností najneskôr súčasne s návrhom na vklad vlastníckeho práva podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytového domu,
 - (iii) budúci kupujúci uhradí v plnom rozsahu všetky finančné záväzky vyplývajúce pre budúceho kupujúceho z tejto zmluvy,

(iv) budúci predávajúci vyzve budúceho kupujúceho na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy na prevod nehnuteľností podľa tejto zmluvy.

Výzvu na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy zašle budúci predávajúci budúceму kupujúceму písomne po splnení podmienok uvedených v bode (i) až (iii) toho bodu zmluvy. Povinnosť doručiť výzvu na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy sa považuje za splnenú dňom prevzatia písomnej výzvy budúcim kupujúcim alebo odmietnutím prevzatia výzvy. Na doručovanie výzvy sa vzťahujú ustanovenia bodu 10.3. tejto zmluvy.

- 4.7. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že vo svojich finančných rozhodnutiach vytvorí a zabezpečí predpoklady na nadobudnutie predmetu prevodu do svojho výlučného vlastníctva najneskôr v lehote uvedenej v Čl. III. bode 3.5. tejto zmluvy.

Čl. V.

Odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu

- 5.1. Po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na bytový dom, po uzavretí zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a zaplatení kúpnej ceny za Predmet prevodu vyzve budúci predávajúci písomne budúceho kupujúceho na odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu a to 10 dní vopred.
- 5.2. Vo výzve na prebratie a odovzdanie Predmetu prevodu podľa bodu 5.1. tejto zmluvy budúci predávajúci oznámi budúceму kupujúceму termín (miesto, dátum a čas) odovzdávacieho a preberacieho konania. V prípade, že budúci kupujúci sa v tomto termíne nemôže zúčastniť odovzdávacieho a preberacieho konania, je povinný to oznámiť budúceму predávajúceму v priebehu 3 dní po obdržaní výzvy budúceho predávajúceho podľa bodu 5.1. 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 budúci predávajúci.
- 5.3. Ak sa budúci kupujúci bez predchádzajúceho oznámenia budúceму predávajúceму nedostaví k odovzdávaciemu a preberaciemu konaniu, alebo ak budúci kupujúci odmietne prevziať Predmet prevodu bez vážnych dôvodov, alebo ak budúci kupujúci bez opodstatnených dôvodov nepodpíše protokol, platí domnienka, že budúci kupujúci prevzal Predmet prevodu bez väd k dátumu stanovenému na prevzatie vo výzve budúceho predávajúceho podľa bodu 5.1. tohto článku zmluvy.
- 5.4. O odovzdávacom a preberacom konaní účastníci spíšu protokol. Budúci kupujúci sa zaväzuje v závere protokolu vyslovene uviesť, že Predmet prevodu preberá, alebo nepreberá. Ak predmet zmluvy nepreberá, je povinný uviesť dôvod. V protokole sa zároveň uvedie stav v akom sa jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome nachádzajú, dátum a miesto spísania 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 budúcim predávajúcim budúceму kupujúceму odovzdaná projektová dokumentácia týkajúca

sa bytového domu a technická správa overená stavebných úradom, energetický certifikát budovy, passport budovy a iné dokumenty týkajúce sa budovy, ktoré sú potrebné k jej riadnemu užívaniu a nakladaniu s ňou.

- 5.5. Budúci kupujúci nie je oprávnený 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.
- 5.6. Budúci kupujúci je povinný uhrádzať platby za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov odo dňa odovzdania a prevzatia Predmetu prevodu. Budúci kupujúci prevzatím Predmetu prevodu zároveň preberá zodpovednosť za škody na Predmete prevodu.
- 5.7. Budúci kupujúci počas odovzdávania Predmetu prevodu odovzdá budúcemu kupujúcemu aj kľúče od bytov a nebytových priestorov, kľúče od poštových schránok, kópiu Zmluvy o výkone správy, ku ktorej je budúci kupujúci povinný pristúpiť dňom podpisu Zmluvy o prevode vlastníctva bytov v bytovom dome a záručné listy (pokiaľ sú vystavené) od technických zariadení nachádzajúcich sa v byte.
- 5.8. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, aby budúci predávajúci odovzdal technickú alebo všetku ostatnú dokumentáciu súvisiacu s výstavbou bytového domu, najmä projekt konečného stavu stavby, záznamy z kontrol, atesty kvality, manuály, záručné listy a platné kolaudačné rozhodnutia správcovi bytového domu.
- 5.9. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že na bytoch a nebytových priestorov v bytovom dome môžu po kolaudácii viaznuť záložné práva, ktoré budú zriadené budúcim predávajúcim za účelom financovania výstavby bytového domu alebo záložné práva zriadené za účelom financovania kúpy Predmetu prevodu budúcim kupujúcim. O vzniku záložného práva bude budúci predávajúci bezodkladne informovať budúceho kupujúceho. Existencia týchto práv nebude v žiadnom prípade dôvodom na odmietnutie uzavretia budúcej kúpnej zmluvy budúcim kupujúcim. V takom prípade je budúci kupujúci oprávnený časť zostatku záväzku zabezpečeného takto zriadeným záložným právom uhradiť priamo v prospech úverujúcej banky za účelom uvoľnenia zriadeného záložného práva. Zostatok z kúpnej ceny bude poukázaný priamo v prospech budúceho predávajúceho. Budúci predávajúci s takýmto postupom súhlasí.

Čl. VI.

Podstatné porušenie zmluvy a zmluvné pokuty

- 6.1. Za podstatné porušenie zmluvy zo strany budúceho kupujúceho sa považuje :
 - a) Ak budúci kupujúci nezaplatí v stanovenom termíne, a to do 30.8.2017 časť budúcej kúpnej ceny v zmysle Čl. III. alebo, prípadne iné finančné záväzky vyplývajúce pre budúceho kupujúceho z tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto

- povinnosti sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť za dobu omeškania so zaplatením budúcej kúpnej ceny úrok z omeškania v zákonnej výške.
- b) Ak budúci kupujúci neprijme všetky potrebné rozhodnutia v lehote uvedenej v Čl. III. bode 3.5. tejto zmluvy, ktoré sú nevyhnutné na plnenie záväzkov z tejto zmluvy alebo nebude mať v uvedenej lehote dostatočne zabezpečené financovanie budúcej kúpnej ceny.
 - c) Ak budúci kupujúci bez zavinenia budúceho predávajúceho poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa čl. 1 tejto zmluvy najmä po splnení podmienok uvedených v Čl. IV. bode 4.6 tejto zmluvy.
 - d) Ak bude budúci kupujúci vykonávať niektoré činnosti, ktoré je v súlade s touto zmluvou povinný vykonať budúci predávajúci a to svojpomocne alebo prostredníctvom iných osôb, odlišných od budúceho predávajúceho. V prípade porušenia tejto povinnosti sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcemu predáváčemu vzniknutú škodu.

6.2. Za podstatné porušenie zmluvy zo strany budúceho predávajúceho sa považuje :

- a) Ak bez zavinenia budúceho kupujúceho budúci predávajúci nezrealizuje projekt alebo nebude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie v zmysle Preambuly tejto zmluvy a to najneskôr do 30.6.2017 a to z dôvodov spočívajúcich výlučne na strane budúceho predávajúceho. V takomto prípade sa budúci predávajúci zaväzuje uhradiť budúcemu kupujúcemu 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 budúceho kupujúceho domáhať sa náhrady škody, ktorá vznikne porušením tejto povinnosti budúceho predávajúceho.
- b) Ak budúci predávajúci bez zavinenia budúceho kupujúceho poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa Čl. 1 tejto zmluvy najmä po splnení podmienok uvedených v Čl. IV. bode 4.6 tejto zmluvy.

Čl. VII. Odstúpenie od zmluvy

- 7.1. Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou a to v prípadoch uvedených v Čl. VI. bode 6.1. a 6.2. tejto zmluvy. Právo budúceho predávajúceho na úrok z omeškania za dobu omeškania so splnením uvedených povinností budúceho kupujúceho tým nie je dotknutý.
- 7.2. Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností budúcim kupujúcim v zmysle Čl. VI. bodu 6.1., ak nedošlo k náprave ani po 10 dňoch od doručenia výzvy na nápravu.
- 7.3. V prípade odstúpenia od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve vzniká obom stranám nárok domáhať sa všetkých už poskytnutých plnení v zmysle ust. § 351 Obchodného zákonníka. Tým nie sú dotknuté ustanovenia tejto zmluvy, z ktorých

vyplýva právo budúceho predávajúceho domáhať sa všetkých sankcií a náhrady škody za porušenie zmluvných povinností budúceho kupujúceho.

- 7.4. 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 strany.
- 7.5. 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. Zmluvné strany sú povinné vrátiť si navzájom všetky plnenia, ktoré dostali od druhej zmluvnej strany. Budúci predávajúci je oprávnený ponechať si z budúcej kúpnej ceny sumu so zmenami Predmetu prevodu požadovanými budúcim kupujúcim vrátane nákladov na projektantské a stavebné práce, ako aj ďalšie náklady, ktoré budúci predávajúci vynaložil v súvislosti s plnením tejto zmluvy. Účinky odstúpenia sa uplatnia aj na ostatné dôvody predčasného skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy o budúcej zmluve, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 7.6. Ak niektorý z účastníkov odstúpi od tejto zmluvy, považuje sa takéto odstúpenie súčasne za odstúpenie od všetkých ostatných zmlúv, ktoré spolu účastníci uzatvorili. To neplatí na zmluvu o nájme uzavretej vo vzťahu k pozemku, na ktorom sa bude výstavba realizovať.

Čl. VIII. Úprava nájomných vzťahov

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci súhlasí s tým, aby v čase od kolaudácie bytového domu do nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu Prevodu budúcim kupujúcim Nájomný bytový dom 9 b.j., ktorý tvorí Predmet prevodu podľa čl. II. bod 2.1 tejto zmluvy dočasne užívali ako nájomcovia tretie osoby (ďalej len „nájomcovia“) za podmienok dohodnutých v tomto článku zmluvy.
- 8.2. Špecifikáciu nájomcov pre každý jednotlivý skolaudovaný byt osobitne určí budúci kupujúci budúcemu predávajúcemu 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.
- 8.3. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že po oznámení nájomcov pre konkrétny byt podľa predchádzajúceho bodu uzavrie nájomnú zmluvu za účelom ponechania bytu do užívania konkrétnym nájomcom za nasledovných podmienok :

Nájom každého jednotlivého bytu v bytovom dome bude vždy uzavretý medzi budúcim predávajúcim a nájomcom na dobu určitú, ktorá bude ohraničená momentom uzavretia nájomnej zmluvy do nadobudnutia vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k Predmetu nájmu. Zároveň účinnosť každej jednotlivéj nájomnej zmluvy zanikne, ak sa ani v lehote do 30.8.2017 budúci kupujúci nestane vlastníkom Predmetu prevodu alebo ak v uvedenej lehote nebude uzavretá budúca kúpna zmluva na všetky byty a nebytové priestory tvoriace Predmet prevodu. Ide o rozvázovaciu podmienku účinnosti každej jednotlivéj nájomnej zmluvy v zmysle ust. § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Výšku nájomného pre každý jednotlivý prenajatý byt v bytovom dome je oprávnený určiť budúci predávajúci po dohode s budúcim kupujúcim, 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 budúci predávajúci. Ak tak budúci predávajúci neurobí právny vzťah medzi budúcim predávajúcim ako prenajímateľom a jednotlivými nájomcami sa bude riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúce sa nájmu bytu.

Čl. IX.

Budúca zmluva o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome

- 9.1. V zmysle ustanovení Čl. IV 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 prevádzajúceho má budúci predávajúci a postavenie nadobúdateľa má budúci kupujúci. Predmetom zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov bude prevod vlastníctva k Predmetu prevodu tak ako je špecifikovaný v Čl. II tejto zmluvy.
- 9.2. 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.

Čl. X.

Ostatné dohodnuté záväzky a podmienky

- 10.1. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po dohode účastníkov, výlučne písomnou formou, podpísanou oboma zmluvnými stranami.

- 10.2. 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.
- 10.3. 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 neoznámí 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.
- 10.4. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že zabezpečí, aby si budúci kupujúci mohol raz do mesiaca preveriť postup prác na rozostavanom bytovom dome a zápisnične vyjadriť svoje pripomienky k výstavbe. O spôsobe riešenia týchto pripomienok bude budúci predávajúci písomne informovať budúceho kupujúceho.
- 10.5. Budúci kupujúci je oprávnený všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy previesť Zmluvou o prevode práv a povinností na tretiu osobu (Náhradného budúceho kupujúceho) iba s vopred udeleným písomným súhlasom budúceho predávajúceho, a to do termínu kolaudácie bytov a bytového domu. Vážnym dôvodom na odopretie súhlasu budúceho predávajúceho je napr. nedostatočná finančná spôsobilosť Náhradného budúceho kupujúceho na plnenie záväzkov z tejto zmluvy, prípade špekulatívny prevod práv. Prevod práv a povinností na tretiu osobu nezakladá žiadne nároky budúceho kupujúceho na vrátenie už zaplatených finančných čiastok v súvislosti s touto Zmluvou. Všetky finančné nároky si vysporiadajú vzájomne budúci kupujúci a náhradný budúci kupujúci. Účinnosť prevodu zmluvných práv a povinností voči budúceму predávajúceму nastáva doručením originálu Zmluvy o prevode zmluvných práv a povinností na tretiu osobu budúceму predávajúcemu. Pokiaľ' nebol k takémuto prevodu vopred daný písomný súhlas budúceho predávajúceho, takáto zmluva je neplatná a neúčinná.
- 10.6. Budúci kupujúci zabezpečí súhlas na uzatvorenie budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena na pozemok nachádzajúci sa na parcele č. 1596/1, katastrálne územie Malé Vozokany bezodplatne v prospech prevádzkovateľa Západoslovenská distribučná.
Vecné bremeno slúži na elektrickú prípojku k bytovému domu. V prípade nezriadenia vecného bremena bude budúci kupujúci znášať zmluvnú pokutu od Západoslovenskej distribučnej a.s. Bratislava.

10.7. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že počas dvoch rokov od nadobudnutia nehnuteľnosti zriadené pripojenie odberných miest nebude využívať menej ako na 70 % počtu pripojených odberných miest. V prípade nesplnenia tohto záväzku, Západoslovenská energetika, a.s. so sídlom Čulenova 6, Bratislava bude účtovať pokutu vo výške zodpovedajúcej časti vynaložených investičných prostriedkov na elektrickú prípojku k bytovému domu.


Čl. XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1. Ak z akéhokoľvek dôvodu, na ktorý zmluvné strany pri uzatvorení tejto zmluvy nepomysleli, alebo nemohli pomyslieť, by mohol byť zmařený účel tejto zmluvy, účastníci sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní odo dňa, keď taká skutočnosť vyjde najavo, uzatvoriť písomný dodatok k tejto zmluve, ktorým bude dosiahnutý účel tejto zmluvy.
- 11.2. 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. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že vylučujú na úpravu právneho vzťahu založeného touto zmluvou ust. § 292 ods. 2 až 5 Obchodného zákonníka.
- 11.3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, každý účastník prevzal 2 vyhotovenia. 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.
- 11.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 11.5. 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.
- 11.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť 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 Malých Vozokanoch, dňa 24.7.2015 V Zlatých Moravciach, dňa 24.7.2015




Mgr. Jana Ďurčeková
starostka obce


Ing. Jozef Šiška
konateľ spoločnosti

AGROSTAV HSV spol. s r. o.
Tehelná č. 3
953 00 ZLATÉ MORAVCE


Mária Magušinová
konateľka spoločnosti