

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov

uzavretá podľa ust. § 289 a nasl. Obchodného zákonníka v spojení s ustanovením § 588 Občianskeho zákonníka



Článok I. Zmluvné strany

1. Budúci predávajúci:

Obchodné meno: ČECH s.r.o.
Sídlo: K Surdoku 9, 080 01 Prešov
IČO: 36488712
IČ DPH: SK2020015602
DIČ: SK2020015602
V mene koná : Marek Čech, konateľ
Telefón/email: +421517710088 / info@cechsro.sk
Ďalej len „budúci predávajúci“

2. Budúci kupujúci:

Názov: Obec Granč - Petrovce
Sídlo: Gašparovec 107/8, 053 05 Granč - Petrovce
IČO: 00329070
DIČ: 2021338814
V mene koná : Mgr. Peter Pitoňák - starosta obce
Telefón/email: +421 905 564 746, obecgrancpetrovce@gmail.com
IBAN: SK70 5600 0000 0034 4705 6012
Ďalej len „budúci kupujúci“

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Budúci predávajúci vyhlasuje, že má záujem v rámci svojej vlastnej činnosti realizovať výstavbu domu s nájomnými bytmi na pozemku vo vlastníctve budúceho kupujúceho s tým, že dom s nájomnými bytmi následne predá do vlastníctva budúceho kupujúceho, ktorý má záujem v budúcnosti prevziať dom s nájomnými bytmi a zaplatiť budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.
- 2.2 Budúci predávajúci sa zaväzuje pre budúceho kupujúceho vykonať výstavbu domu s názvom: „12 b.j. Granč - Petrovce – obecné nájomné byty - II. etapa“ s nájomnými bytmi na KNE parc.č. 469/1, druh pozemku : orná pôda, vo výmere 797 m², KNC parc. č. 468/87, druh pozemku: orná pôda, vo výmere 564 m², v k.ú. Granč - Petrovce, okres Levoča, zapísanej na LV č. 869, vedenom Okresným úradom Levoča, odbor katastrálny, na základe kupujúcim odsúhlasenej projektovej dokumentácie, ktorú zabezpečí budúci predávajúci na vlastné náklady, súčasťou ktorej bude aj rozpočet a energetické hodnotenie budovy. Projektová dokumentácia bude vypracovaná v súlade s podmienkami na poskytnutie podpory na obstaranie nájomných bytov uvedenými v zákone č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania a zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení.
- 2.3 Budúci kupujúci má vážny záujem, že na základe výzvy budúceho predávajúceho s ním uzavrie kúpnu zmluvu a tým nadobudne výlučné vlastnícke právo k bytovému domu a všetkým bytom bežného štandardu v dome sa nachádzajúcich, spolu s príslušenstvom a prislúchajúcou technickou vybavenosťou, kúpou od budúceho predávajúceho po kolaudácii stavby, z dôvodu rozšírenia bytového fondu Obce Granč - Petrovce s príslušnou finančnou podporou v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení (ďalej len „zákon o ŠFRB“) a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení (ďalej len „zákon o dotáciách“).
- 2.4 Budúci predávajúci, ktorým v zmysle § 10 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a v súlade § 10 ods. 12 zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania, musí byť zhotoviteľ stavby, ktorý musí mať oprávnenie na uskutočňovanie stavieb

Článok III. Predmet zmluvy

- 3.1. Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú, že za podmienok dohodnutých v tejto zmluve uzavrujú v súlade § 588 a nasl. zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov budúcu písomnú „Kúpnu zmluvu“ v znení,

ako vyplýva z čl. VIII tejto zmluvy, ktorej predmetom bude odplatný prevod výlučného vlastníckeho práva ho predávajúceho k Predmetu kúpy a to :

- 3.1.1 Bytový dom s nájomnými bytmi bežného štandardu bude postavený na parcele KNE parc.č. 469/ pozemku : orná pôda, vo výmere 797 m², KNC parc. č. 468/87, druh pozemku: orná pôda, vo vým m², k.ú. Granč - Petrovce, okres Levoča zapísanej na LV č. 869 s názvom stavby: „12 b.j. Granč - Petrovce obecné nájomné byty - II. etapa“, v ktorom sa bude nachádzať 12 (slovom : dvanásť) bytov. Priemerná podlahovej plochy bytu : 59,023 m²
- 3.1.2 Byty musia byť postavené podľa požiadaviek vyplývajúcich zo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na bývanie a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2008 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývanie, počet bytov je 12 s tým , že :
- a) Za spoločné časti domu s nájomnými bytmi považujú časti domu nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
 - b) Za spoločné zariadenia domu s nájomnými bytmi sa považujú zariadenia bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, suterény, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné elektrické, telefónne a plynové prípojky.
 - c) Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie v rozsahu podľa štandardu, v rámci ktorého sú postavené,
 - d) Príslušenstvom bytov je kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

(ďalej aj ako „Dom s nájomnými bytmi“)

- 3.1.3 V súvislosti s výstavbou Domu s nájomnými bytmi, podľa bodu 3.1.2 tejto zmluvy, bude budúci predávajúcim zhotovená aj technická vybavenosť (vedľajšie stavby nevyhnutné pre užívanie obstarávaných bytov) Domu s nájomnými bytmi a to :

- SO 02 Vodovodná prípojka
- SO 03 Splašková kanalizácia
- SO 04 Odberné elektrické zariadenie
- SO 05 Odberné plynové zariadenie
- SO 06 Spevnené plochy chodníky
- SO 07 Spevnené plochy komunikácie
- SO 08 Spevnené plochy parkovacie miesta,

(ďalej len „Technická vybavenosť“).

- 3.1.4 Súčasťou predmetu zmluvy je aj vypracovanie, na náklady budúceho predávajúceho, kompletnej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie vrátane položkovitého rozpočtu stavby v členení podľa objektov, inžinierska činnosť súvisiaca s vydaním právoplatného územného rozhodnutia a stavebného povolenia, pričom dokumentácia musí spĺňať požiadavky na poskytnutie dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a požiadavky na poskytnutie úveru na kúpu bytu bežného štandardu v bytovom dome podľa zákona č. 150/2013 v aktuálnom znení.

(ďalej len „Projektová dokumentácia“)

(na účely tejto zmluvy sa Dom s nájomnými bytmi, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, Technická vybavenosť a Projektová dokumentácia súhrnne označujú aj ako „predmet kúpy“).

- 3.1.5 Dom s nájomnými bytmi a Technickú vybavenosť – stavebné objekty :

- SO 01 Bytový dom
- SO 02 Vodovodná prípojka
- SO 03 Splašková kanalizácia
- SO 04 Odberné elektrické zariadenie
- SO 05 Odberné plynové zariadenie
- SO 06 Spevnené plochy chodníky
- SO 07 Spevnené plochy komunikácie
- SO 08 Spevnené plochy parkovacie miesta

sa budúci predávajúci zaväzuje zrealizovať v súlade s vydaným stavebným povolením a podľa schválenej projektovej dokumentácie. Uvedený Dom s nájomnými bytmi a technická vybavenosť bude zhotovená na pozemku číslo parcely : KNE 469/1, druh pozemku: orná pôda, výmera pozemku: 797 m², KNC 468/86, druh pozemku: orná pôda, výmera pozemku: 191 m², KNC 468/87, druh pozemku: orná pôda, výmera pozemku: 564 m², číslo listu vlastníctva: 869, na ktorom sú zapísané, katastrálne územie: Granč-Petrovce, názov obce: Granč-Petrovce, názov okresu: Levoča, vo vlastníctve budúceho kupujúceho v podiele 7/8, KNC 468/36, druh pozemku: ostatná plocha, výmera pozemku: 1 629 m², KNC 468/104, druh pozemku: ostatná plocha, výmera pozemku: 168 m², číslo listu vlastníctva: 1, na ktorom sú zapísané, katastrálne územie: Granč-Petrovce, názov obce: Granč-Petrovce, názov okresu: Levoča, vo vlastníctve budúceho kupujúceho v podiele: 1/1.

- 3.1.6 Budúci predávajúci sa zaväzuje realizovať výstavbu diela, ktoré tvorí Dom s nájomnými bytmi vrátane Technickej vybavenosti v prípade, ak budúcemu kupujúcemu poskytne finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny :
- a) Ministerstvo dopravy a výstavby SR formou poskytnutia dotácie na obstarávanie nájomných bytov podľa zák. 443/2010 Z. z. o dotáciách a
 - b) Štátny fond rozvoja bývania formou poskytnutia podpory vo forme úveru podľa zák. č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB.
- 3.1.7 Poskytnutím finančných prostriedkov sa rozumie úkon poskytovateľa Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) alebo Ministerstva dopravy a výstavby SR (ďalej len MDaV SR), ktorým písomne upovedomí budúceho kupujúceho o tom, že mu boli schválené finančné prostriedky na účel nadobudnutia Predmetu kúpy a že mu budú reálne sprístupnené postupom podľa zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách a zákona č.150/2013 Z. z. o ŠFRB. V prípade, ak finančné prostriedky nebudú budúcemu kupujúcemu poskytnuté prostredníctvom uzatvorenia zmluvy, budúci predávajúci nie je oprávnený realizovať výstavbu diela, ktoré tvorí Dom s nájomnými bytmi vrátane Technickej vybavenosti.
- 3.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že najneskôr do **90 dní** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu Domu s nájomnými bytmi spolu s Technickou vybavenosťou uzatvoria kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností (ďalej len ako „Kúpna zmluva“), predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy, opísaného v čl. III. bod 3.1. tejto Zmluvy, z vlastníctva Budúceho predávajúceho do vlastníctva Budúceho kupujúceho. To znamená, že v tejto lehote je budúci Predávajúci povinný uzavrieť Kúpnu zmluvu, teda prediť budúcemu kupujúcemu Predmet budúceho prevodu a budúci kupujúci je povinný uzatvoriť kúpnu zmluvu, resp. kúpiť predmet budúceho prevodu od budúceho predávajúceho za dohodnutú kúpnu cenu a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 3.3 Budúci predávajúci sa zaväzuje vyzvať budúceho kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy najneskôr do **60 dní** od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a vykonať všetky úkony potrebné k prevodu vlastníckeho práva tak, aby kúpna zmluva bola uzavretá v lehote uvedenej v ods. 3.2. tohto článku zmluvy, najneskôr však v lehote podľa § 10 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a § 10 ods. 16 zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB, tj. v lehote do konca mesiaca november v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o poskytnutí dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a podpory podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB.
- 3.4 Súčasťou výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy bude návrh Kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva bude obsahovať najmä náležitosti uvedené v Článku VIII. tejto Zmluvy, ak sa zmluvné strany v odôvodnených prípadoch písomne nedohodnú inak. **Od znenia kúpnej zmluvy uvedeného v čl. VIII. tejto zmluvy nie je možné sa odchýliť v časti : výšky kúpnej ceny za bytový dom, objektovej skladby, plochy a štruktúry bytov v bytovom dome, tvaru a konštrukcie strechy, bodov napojenia inžinierskych sietí a tepelno-technického riešenia stanoveného v súťažnej ponuke Budúceho predávajúceho ako minimálny štandard.** Súčasťou kúpnej zmluvy bude právoplatné kolaudačné rozhodnutie povoľujúce užívanie Domu s nájomnými bytmi spolu s Technickou vybavenosťou.
- 3.5 Zmluvné strany sa zaväzujú v Kúpnej zmluve presne upraviť a doplniť chýbajúce údaje, a to najmä doplniť orientačné a súpisné číslo Domu s nájomnými bytmi, opis spoločných častí a spoločných zariadení, atď., všetko v súlade so stavom skutočného vyhotovenia Domu s nájomnými bytmi, t.j. v súlade s kolaudačným rozhodnutím a príp. zápisom stavby Domu s nájomnými bytmi v katastri nehnuteľností.

Článok IV.

Budúca kúpna cena a splatnosť kúpnej ceny

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že konečná kúpna cena za budúci predmet kúpy bude určená takto :

- 4.1.1 Kúpna cena za Dom s nájomnými bytmi bude v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách a tiež v súlade s uskutočneným verejným obstarávaním. Dohodnutá kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve je pre obe zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť.

4.1.2 Celková kúpna cena za Predmet kúpy je :

Cena bez DPH	: 751 241,66 EUR
DPH 20 %	: 150 248,34EUR
Cena s DPH	: 901 490,00 EUR

4.1.3 Z toho cena za dodanie služieb podľa bodu 3.1.4 (vypracovanie kompletnej PD) tejto zmluvy je : 3 000,- s DPH

4.2 SPLATNOSŤ:

4.2.1 Splatnosť kúpnej ceny za Predmet kúpy bude určená všeobecnými podmienkami zmluvy o úvere so ŠFRB a Zmluvy o poskytnutej dotácii na obstaranie nájomných bytov. Splatnosť časti kúpnej ceny, ktorá sa uhrádza z vlastných zdrojov budúceho kupujúceho je dohodnutá na 14 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Kúpnej zmluvy.

4.2.2 Budúci kupujúci uhradí časť kúpnej ceny za Predmet kúpy z vlastných zdrojov, časť z dotácie poskytnutej budúceму kupujúcemu od MDaV SR v zmysle Zmluvy o poskytnutí dotácie na predmet kúpy a časť z úverových prostriedkov poskytnutých budúceму kupujúcemu zo ŠFRB v zmysle Zmluvy o úvere, na základe ktorej budúci kupujúci je oprávnený čerpať úver zo ŠFRB prostredníctvom banky so sídlom v Bratislave v prospech ktorej zriadi ŠFRB účet na daný účel.

4.3 Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu prevodom zodpovedajúcej sumy na účet budúceho predávajúceho, ktorý bude uvedený vo faktúre, resp. zabezpečením pripísania prostriedkov tvoriacich dotáciu od MDaV SR a ŠFRB v prospech účtu budúceho predávajúceho.

Článok V.

Závazky zmluvných strán

- 5.1. Budúci kupujúci je povinný zo svojej strany vykonať všetky potrebné úkony s cieľom, aby došlo k poskytnutiu finančných prostriedkov, najmä podať riadne a včas všetky potrebné žiadosti spĺňajúce všetky podmienky pre zaradenie žiadostí do posudzovania, vykonať voči MDaV SR a ŠFRB všetky ostatné úkony, ktoré budú potrebné pre pokračovanie konania o poskytnutí dotácie a úveru, v prípade obdržania upovedomenia o schválení finančných prostriedkov postupovať tak, aby nedal žiadnym svojim konaním alebo nekonaním príčinu neposkytnutia finančných prostriedkov. Budúci kupujúci je povinný riadne a včas uzatvoriť s MDaV SR a ŠFRB všetky zmluvy o poskytnutí dotácie a úveru. Budúci kupujúci je povinný všetky zmluvy o poskytnutí dotácie a úveru s MDaV SR a ŠFRB po ich uzatvorení riadne a včas plniť, nesmie tieto zmluvy zrušiť, odstúpiť od nich ani svojim konaním alebo nekonaním alebo spôsobením iných okolností alebo následkov dať príčinu MDaV SR alebo ŠFRB pre ukončenie niektorej tejto zmluvy pred reálnym vyplatením všetkých finančných prostriedkov alebo príčinu pre vrátenie čo i len časti finančných prostriedkov.
- 5.2. Budúci kupujúci je povinný preukázať budúceму predávajúcemu, že riadne podal na MDaV SR a ŠFRB žiadosti o financovanie nadobudnutia Predmetu kúpy, doručiť budúceму predávajúcemu kópiu úkonu poskytovateľa podľa bodu 3.1.4. a doručiť budúceму predávajúcemu kópiu každej zmluvy o financovaní medzi budúciim kupujúcim na jednej strane a MDaV SR alebo ŠFRB na strane druhej alebo oznámiť budúceму predávajúcemu, že žiadosti o financovanie nebolo vyhovené.
- 5.3. Budúci predávajúci vykoná výstavbu bytového domu s nájomnými bytmi na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť v štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB. Budúci predávajúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu nájomných bytov vrátane právoplatného kolaudačného rozhodnutia v lehote podľa podmienok zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB, najneskôr do dvoch mesiacov pred uplynutím lehoty stanovenej podľa § 10 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že kúpnu zmluvu uzatvoria najneskôr v lehote podľa § 10 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a § 10 ods. 16 zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB, tj. v lehote do konca mesiaca november v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o poskytnutí dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a podpory podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci začne s výstavbou Predmetu kúpy do 30 kalendárnych dní odo dňa :
- a) nadobudnutia účinnosti zmluvy o úvere, uzatvorenej medzi Kupujúcim a ŠFRB a zároveň
 - b) nadobudnutia účinnosti zmluvy Zmluvy o poskytnutí dotácie uzatvorenej medzi Kupujúcim a MDaV SR
- Začiatok lehoty výstavby je podmienený nadobudnutím účinnosti oboch zmlúv.
- 5.5. V prípade, ak budúci kupujúci nebude úspešný pri podaní žiadosti o financovanie predmetu kúpy, je Budúci predávajúci oprávnený vystaviť Budúceму kupujúcemu faktúru za dodanie služieb podľa bodu 3.1.4 tejto zmluvy vo výške, uvedenej v bode 4.1.3 tejto zmluvy, maximálne však vo výške 2% z predmetu kúpy, uvedenej v bode 4.1.2

tejto zmluvy. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť zmluvu o prevode práv a povinností v súvislosti s prevodom stavebného povolenia a projektovej dokumentácie na Budúceho kupujúceho, a uzatvoriť Licenčnú zmluvu podľa §65 a nasl. Autorského zákona, pričom sa vyžaduje udelenie súhlasu podľa §91 ods.2 a 3 Autorského zákona na použitie projektovej dokumentácie v prospech Budúceho kupujúceho v plnom rozsahu a bez obmedzení. V takom prípade sa zaväzuje Budúci predávajúci dodať návrhy zmlúv Budúcemu kupujúcemu na odsúhlasenie, pričom Budúci kupujúci je povinný poskytnúť maximálnu súčinnosť v súvislosti s ich podpisom.

- 5.6. Budúci predávajúci po súhlase budúceho kupujúceho, súhlase MDaV SR a ŠFRB a po súhlase spracovateľa projektu stavby má právo zmeniť projekt výstavby oproti projektovej dokumentácii, pokiaľ tieto budú uskutočnené v súlade s platnými STN normami, má právo zmeny stavby pred jej dokončením, a právo zmien použitých materiálov a technického prevedenia, pokiaľ tieto nebudú mať vplyv na funkčnosť Predmetu kúpy, kúpnu cenu, ani nezhoršia technické parametre stavby a jednotlivých konštrukčných prvkov, pričom všetky zmeny budú uskutočnené tak, že aj po vykonanej zmene Predmet kúpy spĺňať podmienky podľa zákona o dotáciách č.443/2010 Z.z. a zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB, s čím budúci kupujúci výslovne súhlasí a zaväzuje sa takýto Predmet kúpy bez výhrad kúpiť. Odsúhlasovanie budúcim kupujúcim bude uvedené v stavebnom denníku alebo záznamom z kontrolného dňa. Všetky zmeny projektu stavby musia byť vopred odsúhlasené MDaV SR a ŠFRB. Pre tieto účely je pre budúceho predávajúceho záväzná : objektová skladba, priemerná podlahová plocha bytov v rozmedzí od 58,00 - 60,00 m², tvar a konštrukcia strechy, body napojenia inžinierskych sietí, štruktúra bytov a to 8x3-izbový byt; 2x2-izbový byt a 2x1-izbový byt a záväzné ako minimálny štandard je aj tepelno-technické riešenie predložené v súťažnej ponuke Budúceho predávajúceho. Nedodržanie záväzných parametrov sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy. Každá zmena projektu výstavby musí byť v súlade s §18 zákona č.343/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 5.7. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že umožní budúcemu kupujúcemu alebo MDaV SR alebo ŠFRB alebo nimi povereným osobám kedykoľvek nahliadnutie do projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska počas kontrolných dní. Budúci predávajúci je povinný aspoň 1x za dva týždne uskutočniť kontrolný deň a termín tohto kontrolného dňa oznámiť aj budúcemu kupujúcemu aspoň 3 pracovné dni dopredu. Budúci kupujúci si môže vyžiadať prehliadku staveniska kedykoľvek a budúci predávajúci je povinný mu to umožniť. Budúci predávajúci je povinný zabezpečiť počas výstavby pravidelnú (min. 3 dni v týždni) účasť stavbyvedúceho pre pozemné stavby, ktorým je Ing. Viliam Čech.
- 5.8. Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho o právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia o Predmete kúpy bezodkladne, najneskôr do 3 pracovných dní po dni, kedy nastane táto právna skutočnosť.
- 5.9. Budúci predávajúci sa zaväzuje bez zbytočného odkladu informovať budúceho kupujúceho o zápise vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností predložením listu vlastníctva.
- 5.10 Bytový dom sa budúci predávajúci zaväzuje zrealizovať v súlade s vydaným stavebným povolením a to podľa projektovej dokumentácie, ktorú schválil príslušný stavebný úrad. Zároveň sa budúci predávajúci zaväzuje, že bude dbať o starostlivosť o životné prostredie a pri svojej činnosti bude konať v zhode so systémom environmentálneho manažérstva zodpovedajúceho EN ISO 14 000 v oblasti realizácie stavebných prác. Pri porušení vyššie uvedeného sa zaväzuje odstrániť nežiaduci, resp. protiprávny stav na vlastné náklady.
- 5.11 Budúci predávajúci vypracuje projektovú dokumentáciu v súlade s odporúčaniami, uvedenými v štúdiu bytového domu ako prílohy č. 1 tejto Zmluvy, dodanej v rámci verejnej súťaže podľa zákona č. 343/2015 Z.z., ktorej výsledkom je uzatvorenie tejto zmluvy. Pre budúceho predávajúceho sú v rámci štúdie záväzné tieto údaje : objektová skladba, priemerná podlahová plocha bytov v rozmedzí od 58,00 - 60,00 m², tvar a konštrukcia strechy, body napojenia inžinierskych sietí, štruktúra bytov a to 8x3-izbový byt; 2x2-izbový byt a 2x1-izbový byt. Budúci predávajúci je povinný písomne požiadať budúceho kupujúceho o vyjadrenie osobitne k dokumentácii pre územné rozhodnutie a osobitne k dokumentácii pre stavebné povolenie, pričom v prípade ak sa projektová dokumentácia bude odchyľovať od záväzných údajov, uvedených v štúdiu bytového domu, od podmienok stanovenými zákonom o dotáciách č.443/2010 Z.z. a zákonom č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB a od ponuky budúceho predávajúceho ako uchádzača vo verejnej súťaži, je Budúci kupujúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť bez nároku budúceho predávajúceho na ďalšie plnenie. Zároveň sa Budúci predávajúci zaväzuje zapracovať do projektovej dokumentácie tepelno-technické riešenie, vyhotovené oprávnenou osobou, uvedené v súťažnej ponuke budúceho predávajúceho ako uchádzača vo verejnej súťaži, ktoré tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy. V prípade, ak tepelno-technické riešenie ako súčasť projektovej dokumentácie nebude navrhnuté s minimálnymi kvalitatívnymi parametrami tak, ako bolo navrhnuté v súťažnej ponuke, nesplnenie tejto podmienky sa považuje za podstatné porušenie plnenia predmetu tejto zmluvy a zakladá právo na odstúpenie zo strany budúceho kupujúceho bez nároku protistrany na ďalšie plnenie.
- 5.12 Lehota na dodanie kompletnej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vrátane právoplatného stavebného povolenia je stanovená do 5 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany však dodatkom k tejto zmluve môžu uvedenú lehotu predĺžiť v prípade, ak by táto lehota nemohla byť dodržaná pre prípadné konania o opravných prostriedkoch, resp. z iných závažných a ospravedlniteľných dôvodov, všetko však v súlade s ustanoveniami podľa §18 zákona č.343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní.

Článok VI.

Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy, prevod vlastníctva

- 6.1. Budúci kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy dňom, kedy nadobudne právoplatnosť Rozhodnutie Okresného úradu Levoča, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech budúceho Kupujúceho.
- 6.2. Budúci Predávajúci sa zaväzuje, že predmet kúpy odovzdá budúcemu kupujúcemu do 7 dní po nadobudnutí vlastníckeho práva budúcim Kupujúcim.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy zmluvné strany spíšu protokol, v ktorom budú uvedené najmä:
- technický stav v akom sa Predmet kúpy, nachádza v čase jeho odovzdania
 - stav odpočtu médií jednotlivých meračov v bytoch a v bytovom dome
 - odovzdanie projektovej dokumentácie bytového domu skutočného vyhotovenia, revízných správ, certifikátov a pod..
 - odovzdanie kľúčov od jednotlivých bytov a bytového domu
- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy sa v súčinnosti vykoná prehlásenie odberu energií.
- 6.5. Budúci kupujúci sa zaväzuje budúcemu predávajúcemu prenajať pozemok v prípade poskytnutia finančných prostriedkov zo ŠFRB alebo MDaV SR a to po dobu platnosti tejto zmluvy za 1,- EUR/ ročne. Budúci Predávajúci sa zaväzuje využívať pozemok iba na účel plnenia tejto zmluvy, pričom nie je oprávnený prenajať ho tretím osobám.

Článok VII.

Trvanie a zánik zmluvy, sankcie

- 7.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do splnenia všetkých záväzkov z tejto zmluvy vyplývajúcich.
- 7.2. Pred splnením všetkých záväzkov zo zmluvy môže zmluva zaniknúť len písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení zmluvy alebo odstúpením od zmluvy v prípadoch ďalej uvedených v tejto zmluve.
- 7.3. V prípade, ak v lehote do 4 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy Budúci Predávajúci nebude preukázateľne disponovať právoplatným stavebným povolením, Budúci Kupujúci má právo na odstúpenie od tejto zmluvy bez nároku Budúceho predávajúceho na náhradu akýchkoľvek nákladov, súvisiacich s plnením tejto zmluvy. Toto právo však Budúci Kupujúci nemá v prípade, ak dôjde k predĺženiu tejto lehoty v zmysle čl. V bod 5.12 tejto Zmluvy.
- Budúci Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nebude úspešný pri podaní žiadosti o financovanie predmetu kúpy, resp. v prípade, ak z objektívnych dôvodov nestihne podať/ vypracovať žiadosť o poskytnutie dotácie na obstarávanie nájomných bytov podľa zák. 443/2010 Z. z. o dotáciách v lehote určenej ŠFRB pre rok 2022, resp. pre rok 2023. V takomto prípade odstúpenia od zmluvy nemá Budúci Predávajúci právo pokračovať v plnení predmetu tejto zmluvy.
- 7.4. Budúci Kupujúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak Predmet kúpy nebude postavený v súlade so stavebným povolením (s výnimkou prípadu podľa bodu 5.6. tejto zmluvy), alebo nebude spĺňať požiadavky zákona č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB, alebo ak bude vykazovať také neodstrániteľné vady, ktoré budú robiť stavebný objekt nespôsobilým na riadne užívanie na určený účel. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane, pričom je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
- 7.5. Ak zavinení budúceho predávajúceho nedôjde k dodržaniu termínu výstavby v zmysle bodu 5.3. článku V. tejto zmluvy, má budúci kupujúci nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20.000,- EUR a to fixne bez ohľadu na dobu omeškania. V odôvodnených prípadoch sa výška tejto zmluvnej pokuty môže na základe vzájomnej dohody strán primerane znížiť.
- 7.6. Účastník zmluvy, ktorý po predložení výzvy podľa bodu 3.2 a 3.3. neuzavrie v dohodnutej lehote Kúpnu zmluvu, sa zaväzuje zaplatiť druhému účastníkovi zmluvy dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 20.000,- EUR a to fixne bez ohľadu na dobu omeškania. V odôvodnených prípadoch sa výška tejto zmluvnej pokuty môže na základe vzájomnej dohody strán primerane znížiť.
- 7.7. Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa predchádzajúcich bodov nezbavuje účastníka nároku na náhradu škody podľa zákona.

- 7.8. Budúci predávajúci sa týmto zaväzuje, že do uzatvorenia riadnej Kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú Predmetom kúpy podľa tejto zmluvy, tieto nescudzí ani nijako nezaťažú; táto povinnosť zaniká v prípade, ak budúci kupujúci poruší povinnosť uzatvoriť Kúpnu zmluvu.
- 7.9. Za scudzenie sa považuje, predaj, darovanie, nepeňažný vklad do základného imania inej spoločnosti alebo družstva, zámena alebo akýkoľvek iný v tejto zmluve neuvedený spôsob prevodu vlastníckeho práva na inú osobu.
- 7.10 Budúci predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípadoch, kedy tak ustanovuje táto zmluva alebo zákon, alebo ak budúci kupujúci poruší niektorú z povinností vyplývajúcich mu z bodov 5.1 a 5.2 alebo 3.3. tejto zmluvy.
- 7.11 Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva zrušuje, avšak zmluvnej strane, ktorá od zmluvy odstúpila, zostávajú zachované nároky na náhradu škody, zaplatenie úrokov z omeškania a zmluvných pokút. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane, pričom je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
- 7.12 Ak budúci kupujúci poruší niektorú povinnosť podľa bodu 5.1. posledná veta, alebo povinnosť podľa bodu 3.3., alebo ak spôsobí, že kúpna zmluva nenadobudne účinnosť, je povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 5 000,- EUR a to fixne bez ohľadu na dobu omeškania. V odôvodnených prípadoch sa výška tejto zmluvnej pokuty môže na základe vzájomnej dohody strán primerane znížiť.

Článok VIII.

Dohodnuté znenie riadnej kúpnej zmluvy

Predávajúci:

Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
IČ DPH:
DIČ: SK.....
V mene koná :
Telefón/email:
Ďalej len „predávajúci“

Kupujúci:

Názov: Obec Granč - Petrovce
Sídlo: Gašparovec 107/8, 053 05 Granč - Petrovce
IČO: 00329070
DIČ: 2021338814
V mene koná : Mgr. Peter Pitoňák - starosta obce
Telefón/email: +421 905 564 746, obecgrancpetrovce@gmail.com
IBAN: SK.....
Ďalej len „kupujúci“

ďalej spolu len ako „zmluvné strany“

Článok 1

8.1.1. Predávajúci je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 stavby - domu s názvom : „12 b.j. Granč - Petrovce – obecné nájomné byty - II. etapa“, v ktorom sa nachádza 12 (slovom : dvanásť) bytov, súp. č. na pozemku KN C parc. č., druh pozemku :, vo výmere m² zapísaného na liste vlastníctva č. v k.ú. Granč - Petrovce, okres Levoča, vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu a vrátane technickej vybavenosti patriacej k bytovému domu:

- Spoločné časti domu s nájomnými bytmi a vybavenie - časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu, nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie
- Spoločné zariadenia domu s nájomnými bytmi - zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

c) Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie a to:

d) Príslušenstvo bytov je,

e) Technickou vybavenosťou je SO 02 Vodovodná prípojka, SO 03 Splašková kanalizácia, SO 04 Odberné elektrické zariadenie, SO 05 Odberné plynové zariadenie, SO 06 Spevnené plochy chodníky, SO 07 Spevnené plochy komunikácie a SO 08 Spevnené plochy parkovacie miesta

(ďalej len „predmet kúpy“)

Priemerná výmera podlahovej plochy bytu m².

8.1.2. Dom s nájomnými bytmi bol postavený na základe stavebného povolenia vydaného Obcou Granč - Petrovce zo dňa právoplatného dňa a bol skolaudovaný dňa kolaudačným rozhodnutím vydaným č. Kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

8.1.3. Technická vybavenosť (SO 02 Vodovodná prípojka, SO 03 Splašková kanalizácia, SO 04 Odberné elektrické zariadenie, SO 05 Odberné plynové zariadenie, SO 06 Spevnené plochy chodníky, SO 07 Spevnené plochy komunikácie a SO 08 Spevnené plochy parkovacie miesta) bola postavená na základe stavebného povolenia vydaného Obcou Granč - Petrovce, č. zo dňa právoplatného dňa a bola skolaudovaná dňa kolaudačným rozhodnutím vydaným č. Kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

8.1.4. Byty v bytovom dome sú zhotovené v bežnom štandarde v súlade so zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a v súlade so zákonom č.150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a v súlade s technickými požiadavkami podľa Prílohy č. 1.

8.1.5. Správu domu bude vykonávať Obec Granč - Petrovce ako výlučný vlastník bytov a nebytových priestorov.

8.1.6. Predávajúci Predmet kúpy, tj. Bytový dom s nájomnými bytmi vrátane podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu a prislúchajúcu technickú vybavenosť týmto právnym úkonom predáva kupujúcemu v celosti a kupujúci predmet predaja a kúpy týmto právnym úkonom odkupuje od predávajúceho v celosti, nadobúda do výlučného vlastníctva a zaväzuje sa zaplatiť kúpnu cenu podľa článku 3 tejto zmluvy.

8.1.7. Byty v bytovom dome majú nasledovnú podlahovú plochu :

Byt č.	Nadzemné podlažie	Počet obytných miestností	Výmera bytu vrátane príslušenstva/m ²
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

8.1.8. Predmetom zmluvy nie je prevod pozemku, na ktorom je postavený dom s nájomnými bytmi. Predmetom zmluvy nie je prevod pozemku, na ktorom je postavená vyššie uvedená technická vybavenosť.

8.1.9. Na účely tejto kúpnej zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátane prislúchajúcej časti na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu.

Článok 2

8.2.1. Predávajúci Predmet kúpy špecifikovaný podľa Článku 1. , bod. 8.1.1. tejto zmluvy vrátane podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu s nájomnými bytmi, a vrátane technickej vybavenosti týmto právnym úkonom predáva kupujúcemu v celosti a kupujúci predmet kúpy týmto právnym úkonom odkupuje od predávajúceho v celosti a zaväzuje sa zaplatiť kúpnu cenu podľa Článku 3. tejto zmluvy.

Článok 3

8.3.1. Medzi zmluvnými stranami bola celková kúpna cena predmetu predaja a kúpy dohodnutá nasledovným spôsobom:

8.3.1.1. Kúpna cena je dohodnutá podľa výsledkov verejného obstarávania. Kúpna cena dohodnutá v bode 8.3.1.2. je záväzná a konečná.

8.3.1.2. Celková kúpna cena za predmet kúpy je dohodnutá vo výške,- EUR vrátane DPH slovom (..... Eur) s tým, že pozostáva :

	Cena/EUR	DPH/EUR	Cena s DPH/EUR
a) Dom s nájomnými bytmi			 ,
b) Technická vybavenosť			 ,
Z toho :			
- SO 02 Vodovodná prípojka			 ,
- SO 03 Splašková kanalizácia			 ,
- SO 04 Odberné elektrické zariadenie			 ,
- SO 05 Odberné plynové zariadenie			 ,
- SO 06 Spevnené plochy chodníky			 ,
- SO 07 Spevnené plochy komunikácie			 ,
- SO 08 Spevnené plochy parkovacie miesta			 ,

8.3.1.3. Špecifikácia ceny.

Kúpna cena za m2 podlahovej plochy bytu je vo výške EUR/m2 bez DPH, celková výmera podlahovej plochy bytov je m2.

8.3.2. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť celkovú dohodnutú kúpnu cenu z časti z vlastných prostriedkov vo výškeEUR, z časti z prostriedkov získaných z časti zo Štátneho fondu rozvoja bývania formou úveru vo výškeEUR na základe Zmluvy o úvere č.a z časti z Ministerstva dopravy a výstavby SR formou dotácie vo výške EUR na základe Zmluvy o poskytnutí dotácie č

8.3.3. Kupujúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy disponuje vlastnými prostriedkami a/alebo má schválené prostriedky pokrývajúce spoločne celú kúpnu cenu, tieto sú účelovo viazané na zaplatenie kúpnej ceny v prospech predávajúceho, kupujúci je, resp. bude oprávnený s nimi disponovať a tieto sa zaväzuje uhradiť výlučne predávajúcemu prevodom na jeho účet.

8.3.4. Splatnosť kúpnej ceny za Predmet kúpy je určená všeobecnými podmienkami zmluvy o úvere so ŠFRB a Zmluvy o poskytnutej dotácii na obstaranie nájomných bytov. Splatnosť časti kúpnej ceny, ktorá sa uhradza z vlastných zdrojov budúceho kupujúceho je dohodnutá na 14 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Kúpnej zmluvy. Zmluvné strany uzatvárajú dohodu, na základe ktorej bude táto kúpna zmluva na vklad vlastníckeho práva spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva a prílohami doručená na Okresný úrad Levoča, katastrálny odbor, bezodkladne po nadobudnutí jej účinnosti. Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam podpíšu zmluvné strany bezodkladne po podpísaní kúpnej zmluvy. Správne poplatky súvisiace s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho hradia zmluvné strany rovnakým dielom. V prípade omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny z dôvodov na strane kupujúceho, má predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť, ak kupujúci neuhradí kúpnu cenu ani v dodatočnej lehote 10 dní, ktorú mu na ten účel poskytne predávajúci. Pre prípad omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu úrok z omeškania vo výške 0,02% denne z dlžnej sumy.

8.3.5. Návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností sú oprávnení podať obaja účastníci zmluvy spoločne

Článok 4.

8.4.1. Budúci predávajúci vyhlasuje, že poskytuje kupujúcemu záručnú dobu na Predmet kúpy v trvaní 60 mesiacov odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy, s výnimkou hnutelných vecí tvoriacich vybavenie a zariadenie jednotlivých bytov, u ktorých ich dodávateľ poskytuje inú záručnú dobu podľa ním pripojeného záručného listu. Tieto záručné listy budú odovzdané kupujúcemu súčasne pri odovzdaní predmetu kúpy. Záruka a zodpovednosť predávajúceho za vady sa vzťahuje na predmet kúpy, teda na stavbu, stavebné prvky, stavebné časti a súčasti predmetu kúpy, vrátane zabudovaných častí a zariadení, dodávané vybavenie a zariadenie jednotlivých bytov ako napr. batérie, vane, WC, vyhrievacie telesá, kuchynské linky, zabudované elektrospotrebiče podľa podmienok uvedených v záručných listoch. Predávajúci vyhlasuje, že toto ustanovenie zmluvy (článok 4 Zodpovednosť za vady a záruka)

v prípadoch, kde nie je pripojený záručný list od dodávateľa nahrádza záručný list a pre účel tejto zmluvy sa ručný list považuje.

- 8.4.2. Kupujúci v prípade zistenia vady Predmetu kúpy je povinný uplatniť písomnú reklamáciu u Predávajúceho v lehote do 3 pracovných dní odo dňa, kedy sa o vade dozvie (písomne poštou alebo elektronicky na email). Kupujúci je povinný v reklamacii uviesť vady a nárok zo zodpovednosti za vady, ktorý uplatňuje. Predávajúci je povinný do 48 hodín od prijatia reklamácie informovať Kupujúceho o spôsobe vybavenia reklamácie a reklamáciu vybaviť najneskôr do 30 dní odo dňa jej uplatnenia.
- 8.4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak kupujúci bude reklamovať vadu v súvislosti s havarijným stavom, čo je povinný urobiť najneskôr do 1 pracovného dňa, odkedy sa o nej dozvie (písomne poštou alebo elektronicky na email), predávajúci je povinný takéto vady odstrániť a vybaviť reklamáciu do 24 hodín od doručenia reklamácie.
- 8.4.4. V prípade, ak predávajúci poruší povinnosti uvedené v predchádzajúcich odsekoch a nevybaví reklamáciu v prípade havarijného stavu do 24 hodín a bežnú reklamáciu do 30 dní od uplatnenia nároku kupujúceho, kupujúci má právo zabezpečiť odstránenie vady prostredníctvom iného subjektu s tým, že predávajúci je povinný v plnom rozsahu zaplatiť kupujúcemu všetky náklady, ktoré mu v súvislosti s týmto vznikli v lehote do 15 dní predloženia vyúčtovania a nahradiť v súvislosti s tým vzniknutú škodu.

Článok 5.

- 8.5.1. Predávajúci vyhlasuje, že voči nemu nie je zahájená neskončená exekúcia alebo výkon rozhodnutia, že jeho vlastnícke právo k nehnuteľnosti – predmetu kúpy podľa tejto zmluvy nie je sporné alebo napadnuté žalobou na súd. Predávajúci vyhlasuje, že k predmetnej nehnuteľnosti nemá k okamihu uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy uzatvorenú žiadnu zmluvu s treťou osobou, ktorá by vylučovala plnenie tejto zmluvy. Stav predmetu kúpy je kupujúceho známy a s týmto stavom kupujúci súhlasí a nemá proti nemu námietky.
- 8.5.2. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy na nehnuteľnostiach – predmete kúpy podľa tejto zmluvy neviazu žiadne ťarchy, vecné bremená, nájomné práva a ani iné vecné práva v prospech tretej osoby ani iné obdobné právne povinnosti.
- 8.5.3. Predávajúci sa zaväzuje, že odo dňa podpisu tejto kúpnej zmluvy a počas platnosti tejto zmluvy neuzavrie žiadne zmluvy o nájme alebo také zmluvy, ktoré by oprávňovali tretie osoby predmetné nehnuteľnosti – predmet kúpy podľa tejto zmluvy alebo ich časť akokoľvek užívať a tieto nehnuteľnosti nezaťaží právom tretích osôb.
- 8.5.4. Predávajúci vyhlasuje, že nepodpísal do dňa podpisu tejto zmluvy so žiadnym iným záujemcom o prevádzané nehnuteľnosti žiadnu zmluvu alebo dohodu týkajúcu sa týchto nehnuteľností, ani neprijal v súvislosti s tým žiadny finančný preddavok, ktorým by bol zaviazaný a táto kúpna zmluva na kúpu predmetných nehnuteľností je jediná; a súčasne v čase odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy, do okamihu, kedy kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, sa predávajúci zaväzuje, že neprevedie vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam (všetkým alebo jednotlivým) alebo k ich častiam na tretiu osobu, nezaťaží predmetné nehnuteľnosti alebo ich časti a/alebo neuzavrie k predmetným nehnuteľnostiam nájomné, podnájomné alebo iné zmluvy, ktoré by umožňovali tretím osobám ich užívanie.
- 8.5.5. Kupujúci vyhlasuje, že technický stav kupovaných nehnuteľností je mu známy z ohliadky na mieste samom a že tieto kupuje v takom stave, v akom sa ku dnešnému dňu nachádzajú.
- 8.5.6. Predávajúci sa zaväzuje protokolárne odovzdať v termíne do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy kľúče od bytov a bytového domu, vykonať odpočet energií a v súčinnosti s kupujúcim vykonať prehlásenie odberov energií.

Článok 6.

- 8.6.1. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si bez zbytočného odkladu poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť k splneniu predmetu tejto zmluvy, najmä sa zaväzujú odstrániť prekážky povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúceho opravou alebo doplnením tejto zmluvy prípadne návrhu na vklad. V prípade, ak návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy bude z dôvodov na strane Predávajúceho právoplatne zamietnutý, je každá zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť a odstúpiť i od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov.
- 8.6.2. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpením sa táto zmluva od počiatku zrušuje a zmluvné strany sú si povinné vrátiť navzájom poskytnuté plnenia do 15 dní odo dňa odstúpenia.
- 8.6.3. Zmluvné strany si budú písomnosti doručovať na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve alebo písomne oznámenú druhej zmluvnej strane. Zásielka odoslaná doporučenou poštou platí za doručenie adresátovi jej prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo v prípade jej vrátenia ako neprevzatej alebo nedoručiteľnej, dňom jej

vrátenia odosielateľovi. Zásielka doručovaná osobne platí za doručenie momentom jej prevzatia alebo odmietnutia prevzatia.

- 8.6.4. Účastníci vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a berú na vedomie, že táto kúpna zmluva je platná okamihom podpísania oboma zmluvnými stranami, obligačno-právne účinky nadobúda nasledujúci deň po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka a že vecno-právne účinky z nej plynú pre účastníkov okamihom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Levoča, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 8.6.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že správu domu bude vykonávať Obec Granč - Petrovce ako vlastník bytov a nebytových priestorov.
- 8.6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že údaje uvedené v tejto zmluve alebo údaje, ktoré si navzájom poskytnú na základe tejto zmluvy alebo údaje uvedené v materiáloch, ktoré si poskytnú v zmysle tejto zmluvy a iné údaje a informácie, ktoré si medzi sebou zmluvné strany poskytnú sú dôverné v zmysle § 271 Obchodného zákonníka a predstavujú i obchodné tajomstvo. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť v zmysle predošlej vety sa na kupujúceho nevzťahuje v rozsahu, v akom je povinný v zmysle platnej legislatívy zverejňovať informácie.
- 8.6.7. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba prostredníctvom číslom označených písomných dodatkov a že iná forma jej zmien a doplnení po uzavretí tejto zmluvy je neúčinná. Táto zmluva vyhotovuje sa v štyroch (4) rovnopisoch povahy originálu, z ktorých si po jednom rovnopise ponechá každá zmluvná strana a dva (2) rovnopisy budú použité na účely katastrálneho konania.
- 8.6.8. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušným právnym predpisom – zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.
- 8.6.9. Účastníci tejto kúpnej zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej jednotlivým ustanoveniam aj obsahu ako celku porozumeli a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom a na znak prejavu a vyjadrenia ich slobodnej a vážnej vôle ju nie v tiesni, nie v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany sa zaväzujú vo vzájomných vzťahoch vyplývajúcich z tejto zmluvy konať dobromyseľne, čestne a v súlade s dobrými mravmi a pravidlami poctivého obchodného styku a prípadné spory a nejasnosti vzniknuté medzi nimi riešiť predovšetkým cestou jednania a dohody medzi sebou. Tým nie je dotknuté právo uplatniť svoj nárok na súde. Ustanovenia tejto zmluvy sa vykladajú v súlade s jej účelom a cieľom, v zmysle úmyslu strán sledovaného pri podpise tejto zmluvy.
- 8.6.10. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné, nemá to vplyv na znenie, účel a obsah ostatných platných, účinných, vykonateľných alebo zákonných ustanovení. V tomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú takéto neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné ustanovenie nahradiť takým ustanovením, ktoré sa v čo najväčšej možnej miere približuje zmyslu, účelu alebo obsahu tohto neplatného, neúčinného, nevykonateľného alebo protizákonného ustanovenia za súčasného zachovania súladu a kontextu s ostatnými platnými, účinnými, vykonateľnými alebo zákonnými ustanoveniami.
- 8.6.11. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zaväzuje aj ich právnych nástupcov.

Dátum a podpisy zmluvných strán

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Doručovanie si zmluvné strany budú vykonávať písomne na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. Zásielka odoslaná doporučenou poštou platí za doručenie adresátovi jej prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo v prípade jej vrátenia ako neprevzatej alebo nedoručiteľnej, dňom jej vrátenia odosielateľovi. Zásielka doručovaná osobne platí za doručenie momentom jej prevzatia alebo odmietnutia prevzatia.
- 9.2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov a to len po vzájomnom súhlase oboch zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že po vypracovaní projektovej dokumentácie a po vydaní stavebného povolenia na Predmet kúpy uzavruť Dodatok č. 1 k tejto Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorým sa doplnia chýbajúce údaje o stavebnom povolení na predmet kúpy, presnej výmery jednotlivých bytov a čiastkových cenách za jednotlivé časti technickej vybavenosti.
- 9.3. Právne vzťahy neupravené výslovne touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka prípadne ďalšími všeobecne právnymi predpismi platnými v SR.
- 9.4. Budúci predávajúci a budúci kupujúci zhodne prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, že sním súhlasia a že táto zmluva bola uzavretá podľa ich vážnej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, čo potvrdzujú svojim podpisom.

- 9.5. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre budúceho predávajúceho, tri vyhotovenia pre budúceho kupujúceho. Zmluva je platná dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle budúceho kupujúceho.
- 9.6. V prípade, ak v dohodnutej dobe a za podmienok dohodnutých touto Zmluvou nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy a zmluvné strany sa nedohodnú inak, môže sa každá zo zmluvných strán domáhať na súde, aby vyhlásenie druhej zmluvnej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím.
- 9.7. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva, ^{16/8/2022 11.08.2022} zaväzuje i ich právnych nástupcov.
- 9.10. Táto zmluva bola schválená uznesením MZ č. zo dňa na základe výsledku VO č.....
- 9.11. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že táto zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bola spísaná podľa ich pravomocnej vôle, ich zmluvná vôľa nebola nijako obmedzená, zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné, s prístupom k obsahu zmluvy sú oprávnení nakladať, obsahu zmluvy po prečítaní a vysvetlení porozumeli a na znak súhlasu s obsahom túto listinu vlastnoručne podpísali.
- 9.12. Prílohou č.2 tejto zmluvy je prehľad subdodávateľov a podmienky ich využitia.

Príloha č. 1 : Štúdia bytového domu

Príloha č.2 : Podmienky využitia subdodávateľov

Príloha č.3 : Tepelno-technické riešenie

14-03-2022

V Prešove, dňa 07.03.2022

V Granč - Petrovciach, dňa

ČECH, s.r.o.
K Surdoku 9, 080 01 Prešov
ICO: 36 488 712
IČ DPH: SK2020015802
tel.: 051 / 77 100 88

.....
Štatutárny zástupca predávajúceho



.....
Štatutárny zástupca kupujúceho