

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

uzatvorená v súlade s ustanovením § 289 a nasl. Obchodného zákonníka medzi

Budúcim predávajúcim:

Lidl Slovenská republika, s.r.o.

Ružinovská 1E, 821 02 Bratislava - mestská časť Ružinov

IČO: 35 793 783

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 176180/B

konajúca: Ivan Udiljak, konateľ

Grzegorz Urban, konateľ

na strane jednej

a

Budúcim kupujúcim :

Obec Kúty

Obecný úrad Kúty

Nám. Radlinského 981 , 908 01 Kúty

IČO: 00309672

zastúpená Ing. Branislavom Vávrom, starostom obce

na strane druhej

v Kútoch, dňa 06.09.2024 takto :

I.

Úvodné ustanovenia

1. Obec Kúty je vlastníkom pozemku v k.ú. Kúty zapísaného na LV č. 2092 ako p.č. 9262 E-KN o výmere 175m² druh plochy: ostatná plocha.
2. Budúci predávajúci má záujem realizovať na území obce Kúty svoj investičný zámer – výstavu obchodného centra, ktorého umiestnenie bolo povolené územným rozhodnutím vydaným Obcou Kúty pod spis. zn. SOÚ-1128/2023-PLA, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.2.2024.
3. Objektová skladba investičného zámeru budúceho predávajúceho zahŕňa tiež realizáciu chodníka pre peších, ktorý má byť umiestnený tiež na pozemku vo vlastníctve Obce Kúty špecifikovanom v ods. 1. tohto článku ako aj na pozemkoch p.č. 1827/63 , 1827/7, 2059 E-KN, 9262/8 C-KN vo vlastníctve tretích osôb (ďalej aj len „vyvolaná investícia“) . Uvedený chodník pre peších bude v budúcnosti po jeho realizácii slúžiť nielen prevádzke budúcej stavby budúceho predávajúceho, ale bude plniť tiež úlohy verejnej komunikácie pre peších v obci Kúty a bude slúžiť potrebám obce a jej obyvateľov.
4. S ohľadom na uvedené má Obec Kúty záujem na nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetnému chodníku pre peších po tom ako bude jeho realizácia ukončená a bude riadne povolené jeho užívanie a budú splnené všetky podmienky dohodnuté v tejto zmluve. Budúci predávajúci má záujem na realizácii stavby chodníka pre peších a na užívaní pozemku špecifikovaného v ods.1. tohto článku pre účely jeho výstavby až do jej ukončenia, na podaní žiadosti o povolenie jeho užívania a na získaní príslušného rozhodnutia takéto užívanie povoľujúceho a následne tiež na prevode vlastníckeho práva k takto vystavanej stavbe chodníka v prospech Obce Kúty, ktorá zostáva vlastníkom pozemku, na ktorom bude chodník vystavaný, za podmienok určených v tejto zmluve.
5. Obec Kúty má záujem nadobudnúť do svojho majetku stavbu vyvolanej investície (chodníka pre peších) a zároveň má záujem na nadobudnutí príslušných práv k pozemkom, na ktorých bude chodník tiež vystavaný a nie sú v jej majetku.
6. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom vymedzenia vzájomných práv a povinností v súvislosti so zmluvami, ktoré medzi zmluvnými stranami budú v blízkej budúcnosti.

II.

Realizácia stavby vyvolanej investície

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje na vlastné náklady a vlastné riziko uskutočniť všetky právne a iné úkony a vyvinúť maximálne úsilie, ktoré je možné od neho spravodlivo požadovať, aby najneskôr do 31.12.2024 získal povolenie na realizáciu vyvolanej investície (stavebné a iné povolenie a oprávnenie ak je pre realizáciu potrebné) a následne stavbu vyvolanej investície v prvotriednej kvalite bez väd a nedorobkov zrealizovať a stať sa tak najneskôr do 31.12.2025 výlučným vlastníkom vyvolanej investície nezaťaženej žiadnymi ťarchami, právami alebo nárokmi tretích osôb a nekontaminovanej žiadnymi ekologickými záťažami a požiadať o povolenie jej užívania pre účel, pre ktorý je určená (ako chodník pre peších) a požiadať o zriadenie práv k pozemkom, na ktorom bude vystavaná vo vlastníctve tretích osôb a následne po získaní užívacieho povolenia a po tom ako toto nadobudne

právoplatnosť a po platnom a účinnom zriadení príslušných práv k pozemkom, na ktorom bude vyvolaná investícia vystavaná na základe budúcej zmluvy uzatvorenej podľa tejto zmluvy a v lehote v nej určenej previesť predmetnú stavbu chodníka spolu s právami k pozemkom, na ktorých bude umiestnený, ktorých vlastníkom nie je Obec Kúty, na Obec Kúty.

2. Pre účely splnenia povinností budúcim predávajúcim zriaďuje týmto Obec Kúty ako budúci kupujúci s odvolaním sa na ustanovenie §139 ods.1. písm. a) Stavebného zákona touto zmluvou o budúcej zmluve ako iné právo k pozemku právo užívania pozemku špecifikovaného v čl. I. ods. 1. tejto zmluvy pre budúceho predávajúceho po dobu počnúc dňom právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa povolí stavba vyvolanej investície až do dňa právoplatného povolenia jej užívania.

III.

Uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za podmienok ďalej určených v tejto zmluve budúci predávajúci a budúci kupujúci uzatvoria kúpnu zmluvu (ďalej len „kúpna zmluva“), ktorou budúci predávajúci, ako predávajúci prevedie na budúceho kupujúceho ako kupujúceho práva stavebníka a vlastníctve právo k stavbe vyvolanej investície na pozemku špecifikovanom v čl. I. ods.1 tejto zmluvy o predpokladanej výmere 165 m² plochy. Maximálna prípustná miera rozdielu skutočnej výmery plochy vyvolanej investície (chodníka) oproti odhadovanej výmere môže byť 5%.
2. Súčasťou budúcej kúpnej zmluvy bude tiež dohoda strán, na základe ktorých sa predávajúci zaviazal previesť na kupujúceho práva k pozemkom, na ktorom stavba stojí na jej umiestnenie a existenciu na nich. Tieto práva musia byť zriadené tak, aby z nich nevyplývala žiadna platobná alebo iná povinnosť, ktorá by po ich nadobudnutí zaťažovala Obec Kúty a pokiaľ by tomu tak bolo musí povinnosť na ich platbu prevziať predávajúci.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude v kúpnej zmluve stanovená s ohľadom na charakter stavby vo výške 1200 Eur vrátane príslušnej DPH.
3. Kúpna cena bude zaplatená na základe faktúry vystavenej a doručenej budúcim predávajúcim budúcemu kupujúcemu do 30 dní odo dňa podpisu budúcej kúpnej zmluvy v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jeho doručenia.

IV.

Lehota pre uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci je povinný v lehote 5 dní po tom, ako
 - budúci predávajúci úplne a bez vád a nedorobkov zrealizoval a ukončil stavbu vyvolanej investície v zmysle príslušných povolení a rozhodnutí, a zároveň
 - povolenia užívať stavbu vyvolanej investície ako verejne prístupného chodníka pre peších nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť

- práva k pozemkom tretích osôb, na ktorých je stavba vyvolanej informácie zriadená boli platne a účinne zriadené

oznámiť tieto skutočnosti písomne Obci Kúty ako budúcemu kupujúcemu a preukázať ich. Túto povinnosť sa budúci kupujúci zaväzuje splniť najneskôr do 24 mesiacov od vydania právoplatných povolení povoľujúcich výstavbu chodníka a zároveň najneskôr do 18 mesiacov od zahájenia výstavby stavby Obchodné centrum Kúty. Výstavba chodníka je podmienená výstavbou hlavnej stavby, ktorou je v tomto prípade Obchodné centrum Kúty.

2. V lehote 30 dní odo dňa písomného oznámenia podľa ods.1. tohto článku je ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená doručiť druhej zmluvnej strane písomnú výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

3. Zmluvné strany sú povinné uzatvoriť kúpnu zmluvu s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve v lehote 30 dní od doručenia písomnej výzvy druhej zmluvnej strany v zmysle bodu 2 tohto článku. V budúcej kúpnej zmluve prevezme Budúci predávajúci záruku, že kupovaná stavba vyvolanej investície bude v čase kúpy i v čase prechodu vlastníckeho práva prostá akýchkoľvek väd a tiarch, okrem tých, ktoré budú nevyhnutne potrebné k realizácii účelu uvedeného v článku 1 bodu 2 tejto Zmluvy a že pozemok na ktorom bude umiestnená bude uvedený do riadneho stavu, vypratý a prostý akýchkoľvek kontaminácií alebo záťaž.

4. Budúci predávajúci ďalej sa zaväzuje,

- že stavbu vyvolanej investície neprevedie na osobu odlišnú od budúceho kupujúceho a žiadnym iným spôsobom ju inak nescudzí, nezaťaží právom tretej osoby, ani neuzatvorí zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy, ktorej predmetom bude budúci prevod vlastníckeho práva k nej na osobu odlišnú od budúceho kupujúceho. V prípade porušenia tejto povinnosti je povinný budúci predávajúci zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10.000 EUR; nárok na náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti v plnom rozsahu tým dotknutý nie je, a ďalej,

- že ak napriek splneniu všetkých podmienok uvedených v tejto zmluve budúci predávajúci poruší svoju povinnosť uzatvoriť s budúcim kupujúcim budúcu kúpnu zmluvu v zmysle tejto zmluvy na základe výzvy budúceho kupujúceho v zmysle odseku 2. tohto článku, budúci predávajúci je povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 30.000 EUR; nárok na náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti v plnom rozsahu tým dotknutý nie je

- že v prípade omeškania budúceho predávajúceho so splnením povinnosti podľa ods. 1 tohto článku budúci predávajúci je povinný zaplatiť Budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 5.000 EUR; nárok na náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti v plnom rozsahu tým dotknutý nie je.

5. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že ak napriek splneniu všetkých podmienok uvedených v tejto zmluve budúci kupujúci poruší svoju povinnosť uzatvoriť s budúcim predávajúcim budúcu kúpnu zmluvu na základe výzvy budúceho predávajúceho budúci kupujúci je povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10.000 EUR; nárok na náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti v plnom rozsahu tým dotknutý nie je.

V.

Ďalšie dojednania zmluvných strán

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že stavbu vyvolanej investície zadá na realizáciu overenému realizátorovi a stavbu zrealizuje z prvotriednych materiálov v kvalite príznačnej pre iného jeho stavby.
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje projekt pre vydanie stavebného povolenia v časti projektu stavby vyvolanej investície pred tým ako požiada o vydanie stavebného povolenia odsúhlasiť s budúcim kupujúcim.
3. Spolu so stavbou vyvolanej investície po podpise kúpnej zmluvy odovzdá budúci predávajúci budúcemu kupujúcemu tiež všetku príslušnú projektovú a inú dokumentáciu na dielo sa vzťahujúcu a projekt jeho skutočného vyhotovenia a všetky doklady k právam k pozemkom tretích osôb oprávňujúcim na umiestnenie stavby na nich.
4. Po dobu trvania iného práva k pozemku zriadeného touto zmluvou sa budúci predávajúci zaväzuje pozemok užívať len pre účely výstavby vyvolanej investície na ňom. Budúci predávajúci najmä nie je oprávnený na pozemku umiestňovať iné stavby, ukladať na ňom odpady, vytvárať skládky, a to ani dočasné a pozemok akokoľvek znečisťovať či kontaminovať. Za bezpečnosť na stavenisku zodpovedá budúci predávajúci.
5. Po uzatvorení budúcej zmluvy poskytne budúci predávajúci všetku potrebnú a budúcim kupujúcim požadovanú súčinnosť a podporu pri prípadnom uplatňovaní zodpovednosť za vady diela u jednotlivých dodávateľov stavby vyvolanej investície. Budúci predávajúci prevezme ručenie za splnenie ich príslušných záväzkov.
6. Zmluvné strany sa dohodli na jednorazovom príspevku na náklady prevzatia a správy vyvolanej investície vo výške 1200 Eur , ktorý bude zaplatený na základe faktúry vystavenej a doručenej budúcim kupujúcim a doručeného budúcemu predávajúcemu v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jeho doručenia (budúci kupujúci nie je platcom DPH a na uvedené plnenie sa tak DPH neúčtuje).

VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení budúcim kupujúcim spôsobom v zmysle osobitného predpisu.
2. Obe zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si všetku vzájomnú súčinnosť tak, aby boli dodržané podmienky a termíny stanovené v tejto zmluve a účel tejto zmluvy.
3. Akokoľvek zmeny v tejto zmluve je možné uskutočniť iba vo forme písomných a očíslovaných dodatkov po dohode zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve neupravené sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.

5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre obe zmluvné strany.

6. Pokiaľ táto zmluva v niektorom zo svojich ustanovení upravuje povinnosť platiť zmluvnú pokutu, je táto splatná 14 dní po tom, ako na jej zaplatenie vyzve oprávnená zmluvná strana

Zmluvné strany vyhlasujú, že pred jej podpisom túto zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, vyjadruje ich slobodnú, vážnu vôľu bez omylu, nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, s jej obsahom súhlasia na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave dňa 8.11.2024

V Kútoch dňa 06.09.2024

.....
Lidl Slovenská republika, s.r.o.
Ivan Udiljak, konateľ

.....
Budúci kupujúci



.....
Lidl Slovenská republika, s.r.o.
Grzegorz Urban, konateľ