

1512/2025/DZ/HE/ZML

Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy
uzatvorená podľa ustanovenia § 409 a nasl. Obchodného zákonníka medzi:

Článok I.
Zmluvné strany

Budúci predávajúci:

Názov: DEJ invest s.r.o.
Sídlo: Mlynská 1346, 093 01 Vranov nad Topľou
IČO: 31 710 751
Konajúci prostredníctvom: Ján Drozd, [REDACTED]
Bankové spojenie: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
IČ DPH: SK2020635958

(ďalej len „Budúci predávajúci“)

Budúci kupujúci:

Názov: Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.
Sídlo: Komenského 50, 042 48 Košice
IČO: 36 570 460
konajúca prostredníctvom: Ing. Stanislav Prcúch, [REDACTED]
Ing. Jana Bernátová, [REDACTED]
bankové spojenie: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
DIČ 2020063518
IČ DPH SK 2020063518
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice I, Odd: Sa, vložka č: 1243/V
(ďalej len „Budúci kupujúci“)

(Budúci predávajúci a Budúci kupujúci ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

Článok II.
Úvodné ustanovenia

1. Budúci kupujúci je vlastníkom a prevádzkovateľom verejných vodovodov a verejných kanalizácií na území východného a časti stredného Slovenska.
2. Budúci kupujúci je pri výkone vodohospodárskych činností regulovaný subjekt v zmysle zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov.
3. Účelom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán za účelom splnenia povinností pri výstavbe verejných vodovodov a verejných kanalizácií podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Článok III. Predmet budúcej kúpy

1. Predmetom budúcej kúpy podľa tejto zmluvy sú stavebné objekty projektované v k.ú. Humenné v rámci stavby: **IBV „Suchý jarok“ Humenné** tvoriace verejný vodovod, resp. verejnú kanalizáciu v zmysle ich definície podľa zákona č. 442/2002 Z.z. tak, ako sú definované v príslušnej projektovej dokumentácii, ktorá tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve. Stavebné objekty v čase uzavretia tejto zmluvy nemusia byť vybudované. V prípade, že dôjde ku akýmkoľvek zmenám v projekte vo vzťahu ku objektovej skladbe stavebných objektov po uzavretí tejto zmluvy, zmluvné sa strany dohodli, že predmet budúcej kúpy sa automaticky upravuje (t.j. bez nutnosti uzavrieť dodatok k tejto zmluve) o tieto vyvolané zmeny tak, že predmetom budúcej kúpy sú vždy všetky skutočne vybudované stavebné objekty, tvoriace jeden funkčný celok (ďalej len „*Stavebné objekty*“ alebo „*Stavba*“).
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu (ďalej len „*Budúca kúpna zmluva*“), predmetom ktorej bude záväzok Budúceho predávajúceho previesť vlastnícke právo v celosti ku Stavebným objektom na Budúceho kupujúceho a odovzdať Stavebné objekty Budúcemu kupujúcemu a záväzok Budúceho kupujúceho prevziať Stavebné objekty do svojho vlastníctva a zaplatiť Budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.
3. Obsah budúcej kúpnej zmluvy tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Po vzájomnej dohode možno obsah Budúcej kúpnej zmluvy primerane upraviť o aktuálne zmeny a požiadavky zmluvných strán.

Článok IV. Odkladacie podmienky

1. Budúci kupujúci je povinný uzavrieť Budúcu kúpnu zmluvu až vtedy, keď Budúci predávajúci na svoje náklady splní všetky nižšie uvedené odkladacie podmienky:
 - (a) stavebnotechnické dokončenie všetkých Stavebných objektov v súlade s kvalitatívno-technickými parametrami, s podmienkami ich zhotovovania určenými s príslušným stavebným povolením, v súlade s príslušnou projektovou dokumentáciou, slovenskými technickými normami, európskymi normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky
 - (b) Budúci predávajúci protokolárne odovzdá Budúcemu kupujúcemu všetku dokumentáciu súvisiacu s realizáciou celej Stavby, najmä
 - i porealizačné zameranie Stavby
 - ii kompletnú technickú dokumentáciu k Stavbe
 - iii zmluvy o dielo so zmluvnými zhotoviteľmi Stavby
 - iv ak o to požiada Budúci kupujúci, zoznam všetkých zmluvných zhotoviteľov Stavby a písomné potvrdenie od všetkých zmluvných zhotoviteľov Stavby, že všetky finančné záväzky budúceho predávajúceho ako objednávateľa sú voči nim vysporiadané alebo doklady o skončení zmluvných vzťahov so zhotoviteľmi Stavby
 - v ak o to Budúci kupujúci požiada, dokumenty o vysporiadaní všetkých finančných záväzkov voči všetkým zhotoviteľom Stavby (faktúry a pod.)
 - vi protokoly o odovzdaní a prevzatí Stavby od všetkých zmluvných zhotoviteľov Stavby vo vzťahu ku všetkým Stavebným objektom

- vii úradne overené geometrické plány pre účely majetkovoprávneho vysporiadania s vyznačenými ochrannými pásmami podľa zákona č. 442/2002 Z. z.,
- viii právoplatné územné rozhodnutie (originál alebo osvedčenú kópiu)
- ix právoplatné stavebné povolenie na zriadenie Stavebných objektov (originál alebo osvedčenú kópiu)
- x prevádzkový poriadok
- xi projektová dokumentácia schválená príslušným špeciálnym stavebným úradom, ktorá bola spracovaná pre stavebné povolenie na Stavebné objekty v originálnom vyhotovení alebo osvedčenej kópii
- xii projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia Stavebných objektov (situácie, u technologických objektov aj technologické schémy, schémy elektroinštalácie, pasport VTZ a pod.)
- xiii digitálne zameranie vo formáte dgn odsúhlasené správcom GIS – Kupujúcim
- xiv zápisy o odovzdaní a prevzatí jednotlivých stavebných objektov od zmluvných zhotoviteľov
- xv zápis o tlakovej skúške verejného vodovodu
- xvi zápis o skúške tesnosti verejnej kanalizácie
- xvii certifikáty a atesty použitých materiálov
- xviii správy z odborných prehliadok VTZ podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v platnom znení
- xix zoznam prípojok s dĺžkami a profilmi
- xx u novostavieb v čase platnosti záručných lehôt prípadné reklamácie vád a nedorobkov, resp. zoznam skrytých vád
- xxi aktuálne nariadenia opatrení štátnych orgánov (štátneho orgánu vodnej správy, orgánu verejného zdravotníctva, orgánu inšpekcie životného prostredia, orgánu inšpekcie práce, orgánov obcí a VÚC a pod.).

(c) kompletne majetkovoprávne vysporiadanie všetkých pozemkov zastavaných Stavebnými objektmi, ktorým je najmä zriadenie vecných bremien v prospech Budúceho kupujúceho, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Za zriadenie vecných bremien sa považuje vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností. Pred vykonaním majetkovoprávneho vysporiadania je Budúci predávajúci povinný požiadať Budúceho kupujúceho o poskytnutie vzorovej zmluvy o zriadení vecného bremena, prípadne inej zmluvy a tieto je povinný použiť. Budúci predávajúci je oprávnený požiadať Budúceho kupujúceho o konzultácie vo vzťahu k spôsobu majetkovoprávneho vysporiadania (napr. ku geometrickým plánom, ochranným pásmam, k zmluvám či žiadostiam na majetkovoprávne vysporiadanie, a pod.). Všetky náklady spojené s majetkovým vysporiadaním (napr. správne poplatky, odplaty vlastníkom zastavaných pozemkov a pod.) znáša v celom rozsahu Budúci predávajúci.

2. Po splnení odkladacích podmienok Budúci predávajúci písomne vyzve Budúceho kupujúceho na uzavretie Budúcej kúpnej zmluvy. Budúci kupujúci zašle návrh Budúcej kúpnej zmluvy Budúcemu predávajúcemu na podpis ako prvému v poradí.

Článok V. Budúca Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za všetky Stavebné objekty je vo výške **2 EUR** bez DPH (1 EUR – verejný vodovod + 1 EUR – verejná kanalizácia) (slovom dve eurá bez DPH) (ďalej len „budúca kúpna cena“). V prípade, že Budúci predávajúci je platcom DPH, táto bude účtovaná v zmysle platnej legislatívy.
2. V prípade, že budúca kúpna cena je nižšia ako predpokladané alebo skutočné náklady Stavby, Budúci predávajúci túto skutočnosť berie na vedomie, súhlasí s tým a voči takto stanovenej budúcej kúpnej cene nemá žiadne výhrady, nakoľko vybudovaním Stavby dochádza k zhodnoteniu daného územia a zvýšeniu cien stavebných pozemkov.

Článok VI. Ďalšie práva a povinnosti

1. Budúci kupujúci si vyhradzuje právo kedykoľvek počas realizácie stavby vykonať kontrolu Stavby, požadovať informácie a vysvetlenia od osôb zodpovedných za realizáciu Stavby, nazerať do príslušnej stavebnej dokumentácie, zmlúv a pod. Za tým účelom je Budúci predávajúci povinný o týchto právach oboznámiť všetky osoby zodpovedné za realizáciu stavby, zmluvných dodávateľov a zmluvných zhotoviteľov Stavby a na žiadosť Budúceho kupujúceho poskytnúť kontaktné údaje na tieto osoby.
2. Budúci predávajúci zabezpečí počas realizácie vykonanie tlakových skúšok vodovodného potrubia, skúšok tesnosti kanalizácie a ostatných funkčných skúšok v zmysle STN za účasti zástupcu Budúceho kupujúceho, ktorý zápis o vykonaní skúšky potvrdí podpisom.
3. Budúci predávajúci po uzavretí tejto zmluvy nesmie uzavrieť zmluvu o výkone správy k Stavbe, zmluvu o prevádzkovaní Stavby alebo obdobnú zmluvu s tretou osobou.
4. Budúci predávajúci po uzavretí tejto zmluvy nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho kupujúceho:
 - a) previesť práva stavebníka k Stavbe na tretiu osobu
 - b) previesť vlastníckeho právo k Stavbe alebo akejkol'vek jej časti na tretiu osobu, zriadiť akýkoľvek právny vzťah tretej osoby k Stavbe alebo akejkol'vek jej časti, napr. záložné právo, vecné bremeno, nájom, predkupné právo, notársku zápisnicu podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. atď., ktorý by akýmkoľvek spôsobom obmedzoval alebo zasahoval do budúcich vlastníckych práv Budúceho kupujúceho k Stavbe, ani udeliť plnomocenstvo, príkaz ani mandát žiadnej tretej osobe, aby takúto alebo obdobnú zmluvu, alebo iné písomné dojednanie s tretou osobou podpísala za Budúceho predávajúceho.
5. Budúci predávajúci prehlasuje, že na jeho osobu nie je vyhlásený konkurz, že jeho majetok nie je predmetom exekúcie alebo vykonateľného rozhodnutia, že je spôsobilý na právne úkony v plnom rozsahu, že je zastúpený osobou oprávnenou za neho konať, ak je zastúpený.
6. Budúci predávajúci je povinný Stavbu chrániť pred poškodením a znehodnotením.

Článok VII. Odstúpenie od zmluvy

1. Od tejto zmluvy možno odstúpiť z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
2. Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy:

- a) ak Budúci predávajúci poruší ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v čl. VI tejto zmluvy
 - b) ak ktorékoľvek prehlásenie Budúceho predávajúceho uvedené v čl. VI tejto zmluvy sa preukáže ako nepravdivé
 - c) ak po uzavretí tejto zmluvy na strane Budúceho predávajúceho nastane ktorákoľvek skutočnosť uvedená v čl. VI bod 4 tejto zmluvy
 - d) ak sa zmarí účel tejto zmluvy tým, že dôjde k zničeniu, poškodeniu alebo zániku Stavby
 - e) ak do dvoch rokov od právoplatnosti územného rozhodnutia pre Stavbu nenadobudne právoplatnosť stavebné povolenie pre Stavbu
 - f) ak do dvoch rokov od právoplatnosti stavebného povolenia pre Stavbu Budúci predávajúci nezačne s výstavbou Stavby
 - g) ak do troch rokov od právoplatnosti stavebného povolenia pre Stavbu nebudú splnené odkladacie podmienky podľa čl. IV
 - h) po uzavretí tejto zmluvy bude Stavba alebo jej ktorékoľvek časť predmetom súdneho konania, exekučného konania, konkurzného konania, alebo k stavbe nadobudne právo tretia osoba
3. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej strane. Odstúpením od zmluvy táto zmluva zaniká od počiatku a zmluvné strany sú si povinné vrátiť všetky prijaté plnenia.

Článok VIII. Splnomocnenie

1. V prípade, že na strane Budúceho predávajúceho koná a vystupuje viac účastníkov, všetci títo účastníci splnomocnia jedného účastníka alebo nimi zvolenú tretiu osobu, a to najmä na všetky právne úkony týkajúce sa výkonu práv a povinností vyplývajúcej z tejto zmluvy, na uzavretie Budúcej kúpnej zmluvy a výkon všetkých práv a povinností vyplývajúcej z Budúcej kúpnej zmluvy, na zastupovanie, rokovanie vo vzťahu k Budúcemu kupujúcemu a všetkým príslušným orgánom verejnej správy, ktorých rozhodnutia a stanoviská sú potrebné pre realizáciu Stavby, na prevzatie písomností a poštových zásielok, ak takúto plnú moc neudelili už pred uzavretím tejto zmluvy. Budúci kupujúci je oprávnený požadovať, aby podpisy všetkých splnomocniteľov boli úradne osvedčené.
2. Budúci predávajúci je povinný bezodkladne oznámiť zmenu v osobe splnomocnenca.

Článok IX. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. Budúci predávajúci môže písomnosti doručiť do podateľne príslušného závodu Budúceho kupujúceho, do ktorého územnej pôsobnosti spadá Stavba.

2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať alebo deň vrátenia nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresu zmluvných strán uvedené v čl. I tejto zmluvy.

Článok X. Ochrana osobných údajov

V prípade, že na strane Budúceho predávajúceho vystupujú fyzické osoby, tieto súhlasia so spracúvaním svojich osobných údajov Budúcim kupujúcim vo svojom informačnom systéme. Účelom spracúvania osobných údajov je plnenie predmetu tejto zmluvy. Budúci kupujúci vykonáva spracúvanie osobných údajov, ktoré sú nevyhnutné na plnenie zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú podľa platného registratúrneho plánu a registratúrneho poriadku, resp. podľa platných právnych predpisov. Účastníci na strane Budúceho predávajúceho majú právo požadovať prístup k osobným údajom, ktoré sa ho týkajú, právo na opravu, právo na vymazanie, právo na obmedzenie spracúvania, právo namietať spracúvanie, právo na prenosnosť, právo podať návrh na začatie konania na Úrade na ochranu osobných údajov a právo kedykoľvek svoj súhlas odvolať.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Budúci kupujúci je oprávnený požadovať, aby podpis Budúceho predávajúceho bol úradne osvedčený.
2. Táto zmluva nie je povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom, ktorým je podpísaná všetkými jej účastníkmi.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dvoch (2) vyhotoveniach.
4. Pokiaľ niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nespôsobuje to neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Ak je to nevyhnutné pre riadnu realizáciu zmluvy, zmluvné strany sa v prípade podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zaväzujú bezodkladne začať rokovania a následne uzavrieť dohodu o nahradení neplatného alebo neúčinného ustanovenia takým ustanovením, ktoré je svojím obsahom a účelom najbližšie neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu.
5. Vzťahy, práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka, ako aj ustanoveniami ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
6. Zmluva je uzavretá podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, pričom prípadné spory z nej vyplývajúce, ktoré nebudú urovnané dohodou zmluvných strán, budú riešené príslušnými súdmi Slovenskej republiky.
7. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán týkajúcu sa predmetu zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce dohody medzi zmluvnými stranami týkajúce sa predmetu tejto zmluvy, či už písomné alebo ústne.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy pozorne a podrobne oboznámili, porozumeli mu, a na znak súhlasu ju slobodne a vážne, bez nátlaku či tiesne dobrovoľne podpisujú.
9. Prílohy k tejto zmluve sú:

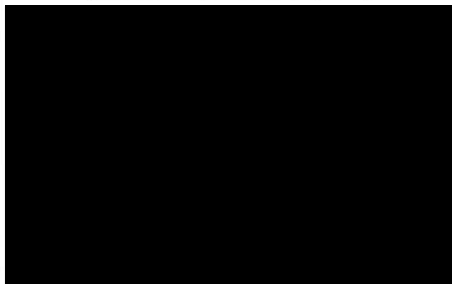
Príloha č. 1 – projektová dokumentácia

Príloha č. 2 – riadna kúpna zmluva

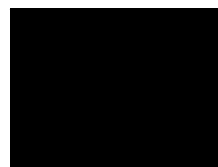
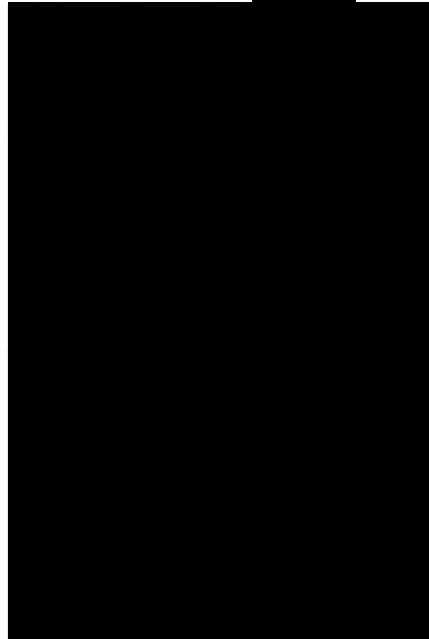
V Michalovciach, dňa 1.7.2025

V Košiciach, dňa15. JÚL 2025

Budúci predávajúci



Budúci kupujúci



DEJ invest s.r.o., Mlynská 1346, 093 01 Vranov nad Topľou, SR

IČO: 31 710 751

DIČ: 2020635958

SPLNOMOCNENIE

DEJ invest s.r.o.

so sídlom na ul. Mlynská 1346, 093 01 Vranov nad Topľou, SR, IČO: 31 710 751

zapísaná v obchodnom registri OR OS Prešov, oddiel Sro., vložka č. 2422/P

zastúpená:

Ján Drozd – [REDACTED]

týmto splnomocňuje

Ing. Stanislava Janíča, r.č. [REDACTED] **bytom** [REDACTED]

aby zastupoval spoločnosť DEJ invest s.r.o. so sídlom na ul. Mlynská 1346, 093 01 Vranov nad Topľou, SR, IČO: 31 710 751 plnoprávne a v celom rozsahu vo všetkých konaniach vedených pred orgánmi štátnej správy, samosprávy vo veci zámeru podľa §29 zákona č. 24/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, lokalita Suchý Jarok, nehnuteľnosti vedené na Liste vlastníctva č. 8213 okres Humenné, obec Humenné, katastrálne územie Humenné.

Vo Vranove nad Topľou, 09.09.2024

Plnú moc v uvedenom rozsahu prijímam:



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Ján Drozd**, dátum narodenia: [REDACTED], rodné číslo: [REDACTED] pobyt: [REDACTED]
[REDACTED] Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom:
doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED] uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové
číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 134753/2025**.

Vranov nad Topľou dňa 18.02.2025



Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Ing. Stanislav Janič**, dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED] pobyt: [REDACTED]
[REDACTED] ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným
spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED] uznal(a) podpis na tejto listine za
vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 551850/2025**.

Michalovce dňa 01.07.2025

Upozornenie:

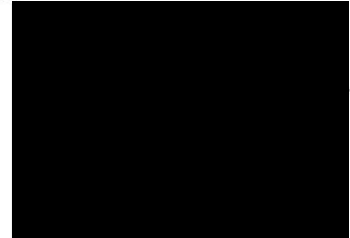
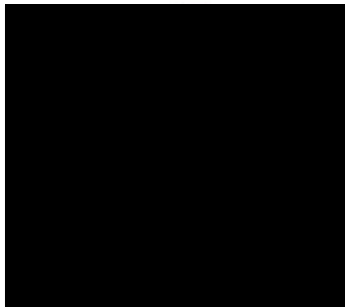
Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Ing. Stanislav Janič**, dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED] pobyt: [REDACTED]
[REDACTED] ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným
spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED] listinu predomnou vlastnoručne
podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 551982/2025**.

Michalovce dňa 01.07.2025



Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)



