

ZMLUVA o BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE č. NB 1/1/2020

uzatvorená podľa §289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

Zmluvné strany

Budúci predávajúci

Obchodné meno: RVZ INVEST s.r.o.
Sídlo (Miesto podnikania): Mlynica 115, Mlynica 059 91
Zastúpený: Ing. Kamil Čabala - konateľ
IČO: 45428573
DIČ: 2023024201
IČ DPH: SK2023024201
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK30 0900 0000 0051 5033 6004
zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 22822/P
(ďalej len "budúci predávajúci")

Budúci kupujúci

Názov: Obec Smilno
Sídlo: Smilno 194, Smilno 086 33
Zastúpený: Bc. Vladimír Baran - starosta
IČO: 00322571
DIČ: 2020624661
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK68 5600 0000 0036 1394 6003
(ďalej len "budúci kupujúci")

(budúci predávajúci a budúci kupujúci ďalej spolu len ako "zmluvné strany")

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- Budúci predávajúci sa stane nižšie uvedeným postupom výlučným vlastníkom (v podiele 1/1) nehnuteľnosti „Smilno – Nájomný bytový dom 8BJ“ a príslušnej technickej vybavenosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Smilno, a to:
 - bytového domu s bytovými jednotkami (vyššie špecifikovaná stavba ďalej aj ako "Nehuteľnosť"), umiestneného na pozemku situovanom v katastrálnom území Smilno, druh pozemku: zastavaná plocha, ide o parcelu registra "C" s parcelným číslom: 404/4, výmera: 1470m², tento pozemok je zapísaný na liste vlastníctva č.687 Správy katastra Bardejov
 - technickej vybavenosti k bytovému domu umiestnenej na pozemku situovanom v katastrálnom území Smilno:
 - parcelu registra "C" s parcelným číslom: 404/4, výmera: 1199m², druh pozemku: zastavaná plocha, zapísaná na liste vlastníctva č.687 Správy katastra Bardejov
 - zmluvné strany potvrdzujú a berú na vedomie, že aktuálna parcela registra „C“ parc. č. 404/4 o výmere 1199 m²-zastavaná plocha a nádvorie, na ktorej bude postavená stavba Bytového domu a príslušná technická vybavenosť k Bytovému domu, bola na základe geometrického plánu č. 33526567-92/2019 vyhotoveného dňa 27.12.2019, autorizačne overeného dňa 27.12.2019 a úradne overeného dňa 08.01.2020 pod č. G1-944/2019 oddelená z pôvodnej parcely registra „C“ parc. č. 404/4 o výmere 1470 m² a parc. č. 391 o výmere 416 m², zapísané na LV č. 687 v kat. území Smilno.
- Budúci predávajúci má záujem po tom, ako získa všetky potrebné právoplatné povolenia, postaviť Nehuteľnosť a zabezpečiť jej kolaudáciu ako bytového domu s 8 bytovými jednotkami (ďalej aj "Bytový dom"). Predpokladané základné údaje vzťahujúce sa na Bytový dom sú nasledovné:
 - predpokladaný celkový počet bytov v Bytovom dome: 8 (z toho 5 trojizbových bytov a 3 dvojizbové byty)
 - predpokladaná celková podlahová plocha všetkých bytov v Bytovom dome: 464,76 m²
 - predpokladaná celková plocha ostatných priestorov (najmä spoločenských a vstupných priestorov) v Bytovom dome: 50,96 m²
 - predpokladaná priemerná podlahová plocha bytov v Bytovom dome: 58,095 m²Všetky byty v Bytovom dome budú byty bežného štandardu. Základné vybavenie bytov je uvedené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
Zmluvné strany sa dohodli, že podlahovou plochou bytu sa na účel tejto zmluvy rozumie súčet plochy všetkých obytných miestností bytu, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžii, balkónov a terás.

3. Zmluvné strany berú na vedomie, že údaje uvedené vyššie v bode 2 tohto článku tejto zmluvy vychádzajú z projektovej štúdie a sprievodnej správy, ktoré tvoria Prílohu č. 2 tejto zmluvy, a ktoré boli spracované budúcim predávajúcim na základe skutočností známych v čase uzatvorenia tejto zmluvy. Budúci predávajúci si vyhradzuje právo upraviť vyššie uvedené údaje iba v prípade, ak to bude potrebné vzhľadom na neskôr zistené skutočnosti alebo pripomienky vznesené v priebehu stavebného alebo iného obdobného konania alebo zmenu podmienok daných v čase uzatvorenia tejto zmluvy (vrátane zmeny legislatívnych podmienok) alebo vzhľadom na iné odôvodnené skutočnosti.
4. Budúci predávajúci zabezpečí, aby stavba Nehnuteľnosti bola uskutočnená v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, STN a podmienkami určenými pre poskytnutie dotácie na kúpu nájomných bytov v bytovom dome z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len "MDaV SR") v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle súvisiacich predpisov a pre poskytnutie úveru na kúpu nájomných bytov v bytovom dome zo Štátneho fondu rozvoja bývania, IČO: 31749542 (ďalej len "ŠFRB") v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a súvisiacich predpisov v znení neskorších predpisov.
5. Budúci kupujúci má vážny záujem nadobudnúť výlučné vlastnícke právo k Bytovému domu za účelom zriadenia nájomných mestských bytov. Budúci kupujúci má zároveň vážny záujem nadobudnúť výlučné vlastnícke právo k súvisiacej technickej vybavenosti k bytovému domu.
6. Budúci kupujúci prenechá na základe osobitnej nájomnej zmluvy budúcemu predávajúcemu pozemky s parc. č. 404/4, druh pozemku: zastavaná plocha, a pozemok s par. č.391, druh pozemku: trvalý trávny porast, oba pozemky zapísané na LV č.687 Správy katastra Bardejov, katastrálne územie: Smilno do nájmu najmä za účelom zabezpečenia výstavby Bytového domu a súvisiacich činností. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností budúci kupujúci výslovne vyhlasuje, že súhlasí s využívaním a so zmenami a úpravami predmetného pozemku vo vyššie uvedenom rozsahu. Budúci kupujúci zároveň prehlasuje a ubezpečuje budúceho predávajúceho, že k Nehnuteľnosti je zabezpečený prístup cez pozemok s parcelným číslom 836/1 parcela registra "C", o výmere: 2173m2 druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č.687 Správy katastra Bardejov a situovaný v katastrálnom území Smilno, na ktorom sa nachádza okrem iného verejná miestna komunikácia vo vlastníctve budúceho kupujúceho, po ktorej je oprávnený chodiť každý vrátane budúceho predávajúceho, jeho zamestnancov, obchodných partnerov a pod..

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzavrieť za podmienok dohodnutých v tejto zmluve kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude odplatný prevod vlastníckeho práva z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho k Bytovému domu (ďalej len "Kúpna zmluva") do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Budúci predávajúci zabezpečí zápis skolaudovaného Bytového domu do katastra nehnuteľností pred podpisom Kúpnej zmluvy.
2. Budúci predávajúci vyzve budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy po zápise skolaudovaného Bytového domu s prideleným súpisným číslom do príslušného katastra nehnuteľností. Budúci kupujúci je povinný uzavrieť s budúcim predávajúcim Kúpnu zmluvu v lehote do 5 dní od výzvy.. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna zmluva bude obsahovo vychádzať z podmienok dohodnutých v tejto zmluve (zmluvné strany považujú predovšetkým za záväznú výšku kúpnej ceny dohodnutú v článku III. tejto zmluvy) s tým, že návrh Kúpnej zmluvy bude doplnený najmä o aktuálne identifikačné údaje zmluvných strán, špecifikáciu predmetu kúpy v súlade s právoplatným kolaudačným rozhodnutím a projektovou dokumentáciou a ďalšie relevantné skutočnosti.
3. Budúci kupujúci je oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzatvorenie Kúpnej zmluvy v prípade, ak budúci predávajúci neuskutoční výzvu na uzatvorenie Kúpnej zmluvy včas podľa bodu 2 tohto článku tejto zmluvy. V tomto prípade je budúci predávajúci povinný uzavrieť Kúpnu zmluvu v lehote uvedenej v bode 1 tohto článku tejto zmluvy.
4. Budúci predávajúci prehlasuje, že zabezpečí existenciu právoplatného kolaudačného rozhodnutia pre Bytový dom do lehoty určenej v zmluve o poskytnutí dotácie z MDaV SR a zmluve o poskytnutí úveru zo ŠFRB uzatvorenej v súvislosti s kúpou Bytového domu podľa článku IV. bod 2 tejto zmluvy.
5. V prípade porušenia povinnosti podľa čl.II ods.2 zo strany budúceho kupujúceho, zaväzuje sa budúci kupujúci zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 33.000,00 EUR. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od vyúčtovania zmluvnej pokuty formou faktúry budúceho predávajúceho.
6. Plánované termíny:

Zahájenie stavby	Ukončenie stavby	Kolaudácia stavby
03/2021	05/2022	07/2022

Článok III. Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej kúpnej cene Bytového domu a príslušnej technickej vybavenosti:
 - a) Bytový dom:
Celková cena za bytový dom s 8 nájomnými bytmi 463 365,72 EUR s DPH, pozostáva z:

Úver zo štátneho fondu rozvoja bývania
Dotácia z MDaV SR vo výške
Vlastné zdroje obce vo výške

324 350,00 EUR s DPH
139 000,00 EUR s DPH
15,72 EUR s DPH

- časť kúpnej ceny vo výške 324 350,00 EUR – úver zo ŠFRB (ďalej len „Úver“), bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho na základe faktúry vystavenej budúcim predávajúcim z úveru budúceho kupujúceho poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov, po splnení všetkých podmienok Úveru.
- časť kúpnej ceny vo výške 139 000,00 EUR – dotácia z MDaV SR (ďalej len „Dotácia“), bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho na základe faktúry vystavenej budúcim predávajúcim, z dotácie budúceho kupujúceho poskytnutej MDaV SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov, na základe faktúry vystavenej predávajúcim
- časť kúpnej ceny vo výške 15,72 EUR (zaokrúhľovací rozdiel) uhradí budúci kupujúci budúcemu predávajúcemu po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí bytového domu

b) Technická vybavenosť:

Celková cena za technickú vybavenosť

55 820,00 EUR s DPH, pozostáva z:

SO 03 - Kanalizačná prípojka splašková + ČOV	33 690,00	Eur s DPH
03a – Kanalizačná prípojka	13 700,00	Eur s DPH
dotácia z MDaV SR	6 880,00	Eur s DPH
úver zo ŠFRB	6 880,00	Eur s DPH
03b – ČOV	19 990,00	Eur s DPH
dotácia z MDaV SR	13 990,00	Eur s DPH
úver zo ŠFRB	6 000,00	Eur s DPH
SO 05 - Pripojovací plynovod (vlastné prostriedky obce)	1 000,00	Eur s DPH
SO 04 – Miestna komunikácia + odstavné plochy	20 130,00	Eur s DPH
04a – Miestna komunikácia	13 910,00	Eur s DPH
dotácia z MDaV SR	6 960,00	Eur s DPH
úver zo ŠFRB	6 950,00	Eur s DPH
04b – Odstavné plochy	6 220,00	Eur s DPH
dotácia z MDaV SR	3 120,00	Eur s DPH
úver zo ŠFRB	3 100,00	Eur s DPH
SO 02 – NN prípojka + OE (vlastné prostriedky obce)	1 000,00	Eur s DPH

- časť kúpnej ceny vo výške 30 950,00 EUR s DPH – Dotácia z MDaV SR, uhradí budúci kupujúci z prostriedkov poskytnutých MDaV SR v rámci dotácie na obstaranie technickej vybavenosti, z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č.443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov, na základe faktúry vystavenej budúcim predávajúcim
 - časť kúpnej ceny vo výške 22 930,00 EUR s DPH – Úver zo ŠFRB, uhradí budúci kupujúci z prostriedkov poskytnutých ŠFRB v rámci úveru na obstaranie technickej vybavenosti, z prostriedkov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov, na základe faktúry vystavenej budúcim predávajúcim a po splnení podmienok Úveru.
 - vlastné prostriedky obce na kúpu technickej vybavenosti vo výške 2 000,00 EUR s DPH – vlastné prostriedky obce, uhradí budúci kupujúci z vlastných zdrojov, na základe faktúry vystavenej budúcim predávajúcim.
2. V prípade, ak by došlo počas doby trvania tejto zmluvy k zmene zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a z tohto dôvodu k zmene výšky úveru na m2 poskytovaného Štátnym fondom rozvoja bývania, zmluvné strany sa dohodli, že pre výpočet a určenie finálnej kúpnej ceny nájomným bytom v bytovom dome „Smilno – Nájomný bytový dom 8BJ“, bude kúpna cena uvedená v čl. III. bod 1. tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve pre obe zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť
 3. V prípade, ak by došlo počas doby trvania tejto zmluvy k zmene zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a z tohto dôvodu k zmene výšky dotácie poskytovanej MDaV SR, zmluvné strany sa dohodli, že pre výpočet a určenie finálnej kúpnej ceny, bude kúpna cena uvedená v čl. III. bod 1. tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve pre obe zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť.
 4. Dohodnutá kúpna cena za Bytový dom (8 nájomných bytov) a príslušnú technickú vybavenosť (vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, ČOV, prístupová komunikácia, odstavné plochy), na ktoré sa súčasne žiada Dotácia a Úver na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti, uvedená v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve je pre obe zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť.

5. Vyššie uvedená kúpna cena sa vzťahuje na celý Bytový dom vrátane všetkých jeho súčastí (najmä vrátane všetkých bytov v ňom umiestnených a ich vnútorného vybavenia a zariadenia, spoločných a vstupných priestorov, výťahov, schodísk, skladových priestorov, kotolní, rozvodov elektrickej energie, vody, tepla a pod.), je konečná a zahŕňa aj prípadnú daň z pridanej hodnoty v prípade, že táto daň bude pri prevode Bytového domu aplikovaná.
6. Dohodnutú kúpnu cenu uhradí budúci kupujúci z nasledovných finančných zdrojov:
 - a) z finančných prostriedkov získaných formou úveru zo ŠFRB
 - b) z finančných prostriedkov získaných formou dotácie z MDaV SRPrípadný finančný rozdiel vzniknutý v dôsledku rozdielu kúpnej ceny-dotácie-úveru alebo zákonného zaokrúhlenia sumy úveru zo ŠFRB a dotácie z MDaV SR uhradí budúci kupujúci z vlastných rozpočtových prostriedkov
7. Kúpnu cenu Bytového domu podľa bodu 1 tohto článku tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcu predávajúcemu nasledovne:
 - a) časť kúpnej ceny vo výške sumy poskytnutých finančných prostriedkov (úveru) zo ŠFRB na financovanie kúpnej ceny Bytového domu bude uhradená na účet predávajúceho na základe faktúry budúceho predávajúceho, po poskytnutí úveru Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona číslo 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
 - b) časť kúpnej ceny vo výške sumy finančných prostriedkov poskytnutých vo forme dotácie z MDaV SR bude uhradená na účet predávajúceho na základe faktúry budúceho predávajúceho, po poskytnutí prostriedkov Ministerstvom dopravy a výstavby SR podľa zákona číslo 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov, na účet predávajúceho po preukázateľnom nadobudnutí vlastníckych práv k nájomným bytom
 - c) časť kúpnej ceny vo výške prípadného finančného rozdielu kúpnej ceny-dotácie-úveru alebo vzniknutého v dôsledku zákonného zaokrúhlenia sumy úveru zo ŠFRB a dotácie z MDaV SR je budúci kupujúci povinný zaplatiť budúcu predávajúcemu po podpise Kúpnej zmluvy, na základe faktúry vystavenej budúcim predávajúcim.
8. Kúpnu cenu je budúci kupujúci povinný uhradiť na účet budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy vyššie uvedeným spôsobom – na základe faktúr vystavených budúcim predávajúcim.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kúpna cena Bytového domu nebude budúcu predávajúcemu uhradená v plnej výške najneskôr do 6 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Kúpnej zmluvy, je budúci predávajúci oprávnený odstúpiť od Kúpnej zmluvy.

Článok IV. Ostatné ustanovenia

1. Budúci kupujúci sa zaväzuje po uzatvorení tejto zmluvy v najbližšom možnom termíne určenom pre podávanie žiadostí podať riadne a včas úplné žiadosti o poskytnutie:
 - a) dotácie z MDaV SR na kúpu všetkých nájomných bytov v Bytovom dome vo výške dotácie podľa čl.III ods.1 tejto zmluvy
 - b) dotácie z MDaV SR na kúpu príslušnej technickej vybavenosti k nájomným bytom vo výške dotácie podľa čl.III ods.1 tejto zmluvy
 - c) úveru zo ŠFRB na kúpu všetkých nájomných bytov v Bytovom dome vo výške vo výške úveru podľa čl.III ods.1 tejto zmluvy
 - d) úveru zo ŠFRB na kúpu príslušnej technickej vybavenosti k nájomným bytom vo výške úveru podľa čl.III ods.1 tejto zmluvy
2. Budúci kupujúci zodpovedá za včasnosť, úplnosť a správnosť podaných žiadostí podľa bodu 1 tohto článku tejto zmluvy. Budúci predávajúci je povinný poskytnúť budúcu kupujúcu súčinnosť nevyhnutnú pre spracovanie predmetných žiadostí. Po uzatvorení príslušných zmlúv s MDaV SR a ŠFRB v zmysle tohto článku tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje zdržať sa úkonov, ktoré by mohli viesť k zániku uzatvorených zmlúv alebo k obmedzeniu výšky priznanej dotácie z MDaV SR a/alebo úveru zo ŠFRB bez predchádzajúceho písomného súhlasu budúceho predávajúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neschválenia žiadostí podľa bodu 1 tohto článku tejto zmluvy je budúci kupujúci povinný podať opakovane predmetné žiadosti v najbližšom termíne určenom pre prideľovanie týchto prostriedkov nasledujúcim po neschválení predmetných žiadostí. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie pre získanie finančných prostriedkov podľa bodu 1 tohto článku tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak budúci predávajúci v súvislosti so stavbou Nehnuteľnosti zabezpečí vybudovanie novej technickej vybavenosti k Nehnuteľnosti potrebnej pre užívanie Bytového domu (technickou vybavenosťou sa rozumie najmä prístupová komunikácia, parkovacie plochy, spevnené plochy, verejné osvetlenie, prípojka teplovodu, kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka a/alebo elektrická prípojka), zaväzuje sa budúci kupujúci odkúpiť od budúceho predávajúceho všetku novovybudovanú technickú vybavenosť za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty technickej vybavenosti určenej znaleckým posudkom s tým, že kúpna cena technickej vybavenosti bude v prípade možnosti prioritne spolufinancovaná z finančných prostriedkov získaných formou dotácie z MDaV SR a úveru zo ŠFRB na kúpu technickej vybavenosti. Budúci predávajúci je oprávnený vyzvať budúcu kupujúcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy k technickej vybavenosti po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie technickej vybavenosti a v prípade, ak sa pre užívanie technickej vybavenosti nebude vyžadovať vydanie kolaudačného rozhodnutia, po ukončení výstavby technickej vybavenosti a jej uvedení do užívania. Budúci kupujúci je

povinný uzavrieť s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu k technickej vybavenosti do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho predávajúceho. Budúci predávajúci je povinný uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu k technickej vybavenosti do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho. Kúpna cena technickej vybavenosti bude splatná do 30 dní odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy k technickej vybavenosti (v prípade podania úplnej a riadnej žiadosti budúcim kupujúcim o poskytnutie dotácie na kúpu technickej vybavenosti z MDaV SR bude časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške poskytnutej dotácie splatná do 30 dní odo dňa, kedy bude budúcemu kupujúcemu umožnené čerpať (použiť) predmetné finančné prostriedky (dotáciu) poskytnuté z MDaV SR na kúpu technickej vybavenosti). Technickú vybavenosť odovzdá budúci predávajúci budúcemu kupujúcemu do 5 pracovných dní odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy k technickej vybavenosti pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade žiadosti budúceho predávajúceho sa budúci kupujúci zároveň zaväzuje vyvinúť maximálne úsilie k tomu, aby zabezpečil pre budúceho predávajúceho právny vzťah k potrebným pozemkom nachádzajúcim sa v blízkosti Nehnuteľnosti za účelom vybudovania potrebnej technickej vybavenosti k Bytovému domu. Budúci predávajúci sa zaväzuje oznámiť budúcemu kupujúcemu zámer zabezpečiť výstavbu technickej vybavenosti k bytovým domom vrátane jej bližšej špecifikácie tak, aby mohol budúci kupujúci vopred podať žiadosť o poskytnutie dotácie z MDaV SR a zároveň sa budúci predávajúci zaväzuje poskytnúť budúcemu kupujúcemu súčinnosť pri spracovaní a podaní predmetnej žiadosti.

4. Budúci kupujúceho sa zaväzuje uzatvoriť poistenie nájomného bytového domu „Smilno – Nájomný bytový dom 8BJ“ pre prípad následkov živelných udalostí, ktoré bude následne vinkulované v prospech ŠFRB.

Článok V.

Nadobudnutie vlastníckeho práva a odovzdanie predmetu kúpy

1. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že Predmet kúpy alebo jeho časť ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy môže byť zaťažený záložným právom banky financujúcej náklady na výstavbu nájomných bytov v bytovom dome „Smilno – Nájomný bytový dom 8BJ“ a prislúchajúcej infraštruktúry zabezpečujúcim úver budúceho predávajúceho. V takomto prípade sa úhrada kúpnej ceny zrealizuje tak, že finančné prostriedky poskytnuté budúcemu kupujúcemu vo forme úveru od ŠFRB budú zaslané na úverový účet financujúcej banky budúceho predávajúceho ako zhotoviteľa (ďalej len „financujúcej banky zhotoviteľa“) za predpokladu, že budúci kupujúci predloží ŠFRB súhlas financujúcej banky zhotoviteľa so zriadením záložného práva v prospech ŠFRB a zároveň jej prisľubí podať na Okresný úrad Bardejov, katastrálny odbor žiadosť o výmaz záložného práva v jej prospech bezodkladne, najneskôr do 5 dní odo dňa pripísania peňažných prostriedkov na úverový účet zhotoviteľa. Budúci predávajúci predloží k žiadosti zároveň aj:
 - potvrdenie financujúcej banky zhotoviteľa o aktuálnej výške dlhu zhotoviteľa, vrátane úverového čísla účtu zhotoviteľa, na ktorý budú poukázané finančné prostriedky, t.j. číslo účtu:, vedený v banke:.....
 - úverovú zmluvu medzi budúcim predávajúcim ako zhotoviteľom a jeho financujúcou bankou a
 - rozhodnutie príslušnej správy katastra t.j. Okresného úradu Bardejov, katastrálneho odboru o povolení záložného práva v prospech Financujúcej banky zhotoviteľa.

Následne po uhradení dlhu zabezpečí budúci predávajúci do 5 dní výmaz záložného práva banky, v spolupráci s budúcim kupujúcim zabezpečí vklad záložného práva v prospech ŠFRB.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Bytovému domu nadobudne budúci kupujúci na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad vlastníckeho práva k Bytovému domu do katastra nehnuteľností bude podaný až po zaplatení kúpnej ceny Bytového domu budúcemu predávajúcemu z prostriedkov úveru ŠFRB a vlastných prostriedkov budúceho kupujúceho.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy, alebo súboru kúpnych zmlúv, vyhotoví budúci kupujúci. Budúci kupujúci následne zabezpečí podanie tohto návrhu na vklad na odbor katastra Okresného úradu Bardejov a to v zrýchlenom konaní t.j. ako Návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností v lehote do 15 dní. Poplatky podľa platných právnych predpisov súvisiace s vkladom vlastníckeho práva budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností uhradí budúci kupujúci.
4. Budúci predávajúci je povinný odovzdať budúcemu kupujúcemu a budúci kupujúci je povinný prevziať Bytový dom tvoriaci predmet kúpy v zmysle Kúpnej zmluvy do 5 pracovných dní odo dňa podpisu Kúpnej zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Bytového domu spíšu zmluvné strany písomný protokol.

Článok VI.

Súčinnosť zmluvných strán

1. Budúci kupujúci je povinný poskytnúť budúcemu predávajúcemu riadne a včas všetku zákonnú súčinnosť potrebnú pre (i) činnosti popísané v článku I. bod 2 tejto zmluvy a v ostatných ustanoveniach tejto zmluvy, (ii) na získanie stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia a iných potrebných rozhodnutí pre činnosti popísané v článku I. bod 2 tejto zmluvy a v ostatných ustanoveniach tejto zmluvy, (iii) na pridelenie súpisného čísla pre Bytový dom a (iné) na zápis skolaudovaného Bytového domu do katastra nehnuteľností. Budúci kupujúci sa zaväzuje zabezpečiť pre budúceho

- predávajúceho neobmedzený a nerušený prístup k Nehnuteľnosti po pozemkoch vo vlastníctve budúceho kupujúceho, ako aj prístup k potrebným inžinierskym sieťam vo vlastníctve budúceho kupujúceho a ich užívanie
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho na jeho žiadosť o priebehu činnosti uvedených v článku I. bod 2 a v článku IV. bod 3 tejto zmluvy. Budúci predávajúci umožní budúcemu kupujúcemu obhliadku Nehnuteľnosti na základe písomnej požiadavky budúceho kupujúceho za predpokladu, že tým nebudú budúcemu predávajúcemu spôsobené neprimerané náklady alebo ťažkosti alebo ohrozená bezpečnosť alebo život osôb. Budúci predávajúci sa zaväzuje uzavrieť na základe žiadosti budúceho kupujúceho s MDaV SR a ŠFRB zmluvu o zriadení záložného práva k príslušnému bytovému domu v prípade, ak to bude potrebné pre poskytnutie vyššie uvedenej finančnej podpory budúcemu kupujúcemu.

Článok VII.

Vyhlásenia a osobitné záväzky zmluvných strán

1. Budúci kupujúci sa zaväzuje zdržať konania, ktorým by vedome znemožnil odkúpenie Bytového domu alebo uhradenie dohodnutej kúpnej ceny budúcemu predávajúcemu alebo získanie požadovaného úveru zo ŠFRB a/alebo dotácie z MDaV SR v súvislosti s odkúpením Bytového domu. Za konanie podľa prvej vety tohto bodu sa nepovažuje prípad, kedy povinnosť uskutočniť určitý úkon alebo prijať určité rozhodnutie vyplýva budúcemu kupujúcemu zo všeobecne záväzných právnych predpisov alebo z právoplatného a vykonateľného rozhodnutia súdu alebo iného orgánu verejnej moci resp. verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak budúci kupujúci nenadobudne výlučné vlastnícke právo k Nehnuteľnosti napriek tomu, že budúci predávajúci si riadne splnil svoje povinnosti, najneskôr do 3 mesiacov od účinnosti kúpnej zmluvy, zaväzuje sa budúci kupujúci odpredať budúcemu predávajúcemu na žiadosť (výzvu) budúceho predávajúceho pozemok špecifikovaný v článku 1. bod 6 tejto zmluvy, ktorý tvorí predmet nájmu v zmysle nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi budúcim kupujúcim ako prenajímateľom a budúcim predávajúcim ako nájomcom, a to za kúpnu cenu rovnajúcu sa všeobecnej hodnote tohto pozemku určenej znaleckým posudkom. Za účelom prevodu vlastníckeho práva k vyššie uvedeným pozemkom 6 sa budúci kupujúci zaväzuje uzavrieť s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia výzvy budúceho predávajúceho.
3. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že počas trvania tejto zmluvy bez súhlasu budúceho kupujúceho neprevedie Nehnuteľnosť ani jej časť do vlastníctva inej osoby, neuzavrie novú nájomnú zmluvu k Nehnuteľnosti a ani nezaťaží Nehnuteľnosť s výnimkou zriadenia záložného práva (prípadne iného spôsobu zaťaženia) k Nehnuteľnosti resp. jej časti v prospech MDaV SR a ŠFRB v súvislosti s poskytnutím finančných prostriedkov budúcemu kupujúcemu na kúpu Bytového domu

Článok VIII.

Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva zaniká až dňom úplného splnenia všetkých záväzkov zmluvných strán vyplývajúcich z tejto zmluvy. Pred týmto dňom môže táto zmluva zaniknúť iba písomnou dohodou zmluvných strán alebo odstúpením od tejto zmluvy podľa bodu 2 článku tejto zmluvy.
2. Budúci predávajúci je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - a) budúci kupujúci napriek výzve uskutočnenej budúcim predávajúcim podľa článku II. bod 2 tejto zmluvy neuzavrie Kúpnu zmluvu ani v dodatočnej 30 dňovej lehote počítanej odo dňa uplynutia lehoty dohodnutej v článku II. bod 1 tejto zmluvy pre uzatvorenie Kúpnej zmluvy,
 - b) budúci kupujúci neuzavrie zmluvu o poskytnutí dotácie z MDaV SR alebo zmluvu o poskytnutí úveru so ŠFRB v súvislosti s kúpou Bytového domu a za podmienok dohodnutých v článku IV. tejto zmluvy najneskôr do 31.12.2021.
 - c) Budúci kupujúci je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - budúci predávajúci napriek výzve uskutočnenej budúcim kupujúcim podľa článku II. bod 3 tejto zmluvy neuzavrie Kúpnu zmluvu ani v dodatočnej lehote 30 dní počítanej odo dňa uplynutia lehoty dohodnutej v článku II. bod 1 tejto zmluvy pre uzatvorenie Kúpnej zmluvy,
 - budúci predávajúci poruší ustanovenie článku VII. bod 3 tejto zmluvy.
 - d) Odstúpenie od zmluvy musí byť uskutočnené písomnou formou a musí byť doručené druhej zmluvnej strane v súlade s touto zmluvou.

Článok IX.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto zmluvy, musí byť písomný (ďalej len "písomnosť") a musí byť doručený poštou ako

- doporučená zásielka alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel oboch zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručенú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
 3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak
 - a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
 - b) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
 - c) odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných dodatkov, na ktorých sa dohodnú a podpíšu ich obe zmluvné strany.
2. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (6) vyhotoveniach, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží budúci predávajúci a 5 vyhotovení budúci kupujúci.
4. Táto zmluva, ako aj zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa spravuje zákonom Č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na oficiálnej internetovej stránke Obce Smilno.
6. Uzatvorenie tejto zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Smilno uznesením č. 7/2020 zo dňa 16.02.2020
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, bez nátlaku, nie v tiesni a ani za inak nevýhodných podmienok a že znenie tejto zmluvy vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy:

- 1. štandard vybavenia bytov
- 2. štúdia bytového domu

V Smilne, dňa 20.02.2020

Štandard vybavenia nájomných bytov v bytovom dome:
 „Smilno – Nájomný bytový dom 8BJ“

1.	Povrchová úprava vnútorných stien a stropov	omietky, maľby - izby, spoločné priestory, chodby keramické obklady - WC, kúpelne
2.	Povrchová úprava podláh	keramické podlahy - kúpeľňa, WC, chodby laminátové podlahy - izby
3.	Výplne otvorov	plastové okná a dvere s izolačným dvojsklom - biele vnútorné dvere plne drevené príp. s čiastočným presklením
4.	Vykurovací systém	teplovodné vykurovanie plynový kotol UK so prietokovým ohrevom vody vykurovacie telesá v miestnostiach
5.	Elektroinštalácia	pripojenie na svetelnú a zásuvkovú inštaláciu svietidlá zásuvky, vypínače
6.	Zariaďovacie predmety	vaňa umývadlo záchodová misa batérie
7.	Ďalšie vybavenie	kuchynská linka kombinovaný sporák lokálna rekuperačná jednotka odsávač pár kuchynský drez vodomer

V Smilne, dňa 20.02.2020