
Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy
uzavretá podľa ust. § 289 a nasl. Obchodného zákonníka (ďalej aj ako „ZoBZ“ alebo „Zmluva“)

medzi

- 1. obchodné meno: DOMOV SLOVAKIA a.s.**
sídlo: Račianska 30/A
IČO: 35777761
bankové spojenie: Tatra banka Bratislava
číslo účtu: 2622025316/1100
DIČ: 2020233072
IČ DPH: SK2020233072
zapísaná: Okr. súd BA I, oddiel: Sa, vl.č. 2318/B
konajúca prostredníctvom: Ing. Pavol Karaba, predseda predstavenstva a.s.

(ďalej len „**budúci predávajúci**“)

a

- 2. obchodné meno: Obec Hubice**
sídlo: Hubice 28, 930 39 Hubice
IČO: 00305448
IBAN: SK27 0200 0000 0000 1922 6122
DIČ: 2021151770
zastúpená: p. Mária Horváthová, starostka obce

(ďalej len „**budúci kupujúci**“)

(spoločne aj ako „**zmluvné strany**“)



1

ČASŤ I.

I. ČLÁNOK **Úvodné ustanovenia**

- 1.1 Budúci kupujúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavebného pozemku nachádzajúcich sa v katastrálnom území Hubice, obec: Hubice, okres: Dunajská Streda, zapísaných na LV č. 110, vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, ako: pozemok registra „C“ č. 118/48 o výmere 2741 m².

(ďalej aj ako „**Pozemok**“)

- 1.2 Budúci predávajúci na základe Nájomnej zmluvy a stavebného povolenia realizuje na Pozemku „Bytový dom s dvanástimi bytovými jednotkami“ (ďalej len **12 b.j. Hubice**). Jedná sa o dvojpodlažný bytový dom s dvomi vchodmi a celkovou úžitkovou plochou bytov 644,72 m². Stavba sa realizuje podľa projektu, vypracovaného architektonickou kanceláriou M-PRO, Ing, arch. Andrej Marcík . Stavba obsahuje „**Príslušenstvo**“, a to chodby, schodiská, príručné sklady a „**Technickú vybavenosť**“ - t.j. vonkajšiu a vnútornú technológiu kotolne pomocou tepelného čerpadla, elektrické sporáky, vnútorný komunikačný systém, cestné a inžinierske siete, prípojky vodovodu, el. energie a kanalizácie, všetko v súlade s projektovou dokumentáciou.

(ďalej „Nájomné byty“, „Príslušenstvo“ a „Technická vybavenosť“ spoločne aj ako „**Stavba**“)

- 1.3 Za účelom realizácie Stavby na pozemku vo vlastníctve Budúceho kupujúceho bola podpísaná dňa 13.7.2016 medzi Budúcim kupujúcim a Budúcim predávajúcim Nájomná zmluva, na základe ktorej Budúci kupujúci ako prenajímateľ prenajal pozemok v jeho vlastníctve Budúcemu predávajúcemu ako nájomcovi (ďalej aj ako „**Nájomná zmluva**“). Kópia Nájomnej zmluvy je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto Zmluvy.
- 1.4 Budúci predávajúci je stavebníkom a investorom, a teda aj vlastníkom Stavby. Projekt výstavby Stavby Budúci predávajúci predložil v územnom konaní a stavebnom konaní o vydanie stavebného povolenia k Stavbe. Stavebné povolenie Stavby č. H 2017/235-003 zo dňa 20.11.2017 je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto Zmluvy a Budúci kupujúci podpisom tejto Zmluvy s jej realizáciou výslovne súhlasí.
- 1.5 Výstavbu Stavby realizuje Budúci predávajúci na pozemku vo vlastníctve Budúceho kupujúceho za účelom zlepšenia aktuálnej situácie bývania obyvateľov obce Hubice, pričom Budúci kupujúci podpisom tejto Zmluvy s týmto výslovne súhlasí.
- 1.6 Predmet budúceho prevodu sú Nájomné byty a Technická vybavenosť, opísané v bode 1.2 tohto článku tejto Zmluvy, ku ktorým sa Budúci predávajúci zaväzuje previesť vlastnícke právo na Budúceho kupujúceho za podmienok stanovených v tejto Zmluve a na základe Kúpnej zmluvy špecifikovanej v časti II. tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**Predmet budúceho prevodu**“).

- 1.7 Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet budúceho prevodu, ku ktorému Budúci predávajúci prevedie Kúpnu zmluvou na Budúceho kupujúceho vlastnícke právo, bude vybudovaný v bežnom štandarde nájomných bytov v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len ako „**zákon o dotáciách**“), zákonom č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len ako „**zákon o ŠFRB**“), a súvisiacimi predpismi (napr. vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 284/2013, nariadenie Vlády SR č. 228/3013).
- 1.8 Budúci kupujúci výslovne súhlasí s prípadným zriadením záložného práva Budúcim predávajúcim na Predmet budúceho prevodu v prospech subjektu, ktorý poskytne Budúcemu predávajúcemu úver na financovanie výstavby Stavby. Za týmto účelom poskytne Budúci kupujúci Budúcemu predávajúcemu všetku potrebnú súčinnosť.
- 1.9 V zmysle ust. § 15 zákona o dotáciách Budúci kupujúci v lehote od 15. januára do 28. februára 2015 podá na Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej len „**MDaVSR**“) prostredníctvom príslušného úradu **žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie Nájomných bytov** za účelom uzavretia zmluvy o poskytnutí dotácie na čiastočné financovanie budúceho prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam Nájomných bytov podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Zmluva o poskytnutí dotácie na Nájomné byty**“).
- 1.10 V zmysle ust. § 15 zákona o ŠFRB Budúci kupujúci podá dňa 15. januára 2019, najneskôr však do 28. februára 2019, prostredníctvom príslušného úradu na Štátny fond rozvoja bývania SR (ďalej len „**ŠFRB**“) **žiadosť o poskytnutie podpory /úveru/ zo ŠFRB** za účelom uzavretia zmluvy o poskytnutí podpory /úveru/ na čiastočné financovanie budúceho prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam Nájomných bytových domov podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Zmluva o úvere**“).

II. ČLÁNOK

Predmet zmluvy a prejav vôle

- 2.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu 12.b.j. Hubice domov uzatvoria kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností (ďalej len ako „**Kúpna zmluva**“), predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva k Nájomným bytom a k Technickej vybavenosti (t.j. Predmet budúceho prevodu), opísaným v čl. I. bod 1.2 tejto Zmluvy, z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho. To znamená, že v tejto lehote je Budúci predávajúci povinný uzavrieť Kúpnu zmluvu, teda predať Budúcemu kupujúcemu Predmet budúceho prevodu a Budúci kupujúci je povinný uzavrieť Kúpnu zmluvu, resp. kúpiť Predmet budúceho prevodu od Budúceho predávajúceho za dohodnutú kúpnu cenu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 2.2 Zmluvné strany sú povinné uzavrieť Kúpnu zmluvu v lehote 15 dní od doručenia písomnej výzvy jednej zmluvnej strany na jej uzavretie druhej zmluvnej strane, najneskôr však v lehote podľa bodu 2.1 tohto článku tejto Zmluvy.
- 2.3 Zmluvné strany sa zaväzujú v Kúpnej zmluve presne upraviť a doplniť chýbajúce údaje, a to najmä doplniť orientačné a súpisné číslo Nájomných bytových domov, doplniť

parcelné číslo, druh pozemku, výmeru a číslo listu vlastníctva pozemku zastavaného Nájomnými bytovými domami, vrátane veľkosti spoluvlastníckeho podielu Budúceho kupujúceho na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Stavby a na pozemku zastavanom Stavbou, podlahovú plochu bytov a podľa aktuálneho stavu ku dňu uzatvorenia Kúpnej zmluvy, doplniť údaje týkajúce sa zabezpečenia výkonu správy bytov a nebytových priestorov a to všetko v súlade so stavom skutočného vyhotovenia Nájomných bytov, t.j. v súlade s kolaudačným rozhodnutím a príp. zápisom stavby Nájomných bytových domov v katastri nehnuteľností.

III. ČLÁNOK

Úprava práv k zastavanému pozemku

- 3.1 Predmet budúceho prevodu je realizovaný Budúcim predávajúcim na pozemku opísanom v bode 1.1 článku 1. tejto Zmluvy, ktorý je vo vlastníctve Budúceho kupujúceho.
- 3.2 Budúci predávajúci užíva pozemok za účelom výstavby Stavby na tomto pozemku na základe Nájomnej zmluvy opísanej v bode 1.3 článku 1. tejto Zmluvy.
- 3.3 Prevod vlastníckeho práva k pozemku nie je predmetom tejto Zmluvy, pokiaľ táto zmluva výslovne neuvádza niečo iné.
- 3.4 V prípade, ak Budúci predávajúci, po preložení kolaudačného rozhodnutia na Stavbu zo strany budúceho predávajúceho, nepodpíše Kúpnu zmluvu na Stavbu do 30 dní po jej predložení, Budúci predávajúci je oprávnený v lehote 30 kalendárnych dní od tohto dňa vyzvať Budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k pozemku z Budúceho kupujúceho na Budúceho predávajúceho. V lehote najneskôr do 15 dní od doručenia tejto písomnej výzvy Budúcemu kupujúcemu, podľa predchádzajúcej vety, je Budúci kupujúci povinný uzavrieť s Budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k pozemku, teda predať Budúcemu predávajúcemu pozemok a Budúci predávajúci je oprávnený kúpiť pozemok od Budúceho kupujúceho za dohodnutú kúpnu cenu podľa znaleckého posudku. Teda v prípade uzavretia kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k pozemku Budúci predávajúci zaplatí Budúcemu kupujúcemu celkovú kúpnu cenu za pozemok vo výške podľa znaleckého posudku.
- 3.5 V čase po uzatvorení kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k pozemku podľa bodu 3.4 tohto článku tejto Zmluvy, neplatia ustanovenia článku II. tejto Zmluvy a zmluvný vzťah uzatvorený na základe tejto Zmluvy zaniká dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálny odbor, o povolení vkladu vlastníckeho práva Budúceho predávajúceho k pozemku.

IV. ČLÁNOK **Kúpna cena**

- 4.1 Za prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu sa Budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť Budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu v celkovej výške 709.192,- EUR vrátane DPH (slovom: sedemstodeväťtisícjednostodeväťdesiatdva EUR) (ďalej len „**Kúpna cena**“), pričom kúpna cena za Nájomné bytové domy z celkovej Kúpnej ceny predstavuje za celú Stavbu sa môže zvýšiť v prípade, že budúci kupujúci bude úspešný v žiadosti o dotáciu na Technickú vybavenosť, maximálne o sumu, rovnajúcu sa tejto dotácii.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena určená v bode 4.1 tohto článku tejto Zmluvy po prepočte za jeden meter štvorcový podlahovej plochy nájomného bytu v Nájomných bytových domoch nepresiahne sumu určenú zákonom o ŠFRB a zákonom o dotáciách. Zmluvné strany sa preto dohodli, že v prípade zmeny zákona o dotáciách, na ktorý sa v tomto bode odvolávajú, bude dohodnutá kúpna cena prepočítaná a upravená tak, aby zodpovedala ustanoveniam tohto zákona platným a účinným v čase spísania výzvy budúceho predávajúceho, adresovanej budúcemu kupujúcemu na uzatvorenie Kúpnej zmluvy v zmysle bodu 2.1 a 2.2 tejto Zmluvy. Prípadná zmena veľkosti podlahovej plochy nájomného bytu oproti projektovej dokumentácii, ktorá je prílohou č. 2 tejto Zmluvy, v prospech Budúceho kupujúceho nemá vplyv na dohodnutú kúpnu cenu podľa ods. 4.1 tohto článku.

V. ČLÁNOK **Splatnosť Kúpnej ceny**

- 5.1 Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Budúcemu predávajúcemu Kúpnu cenu jednorazovo po obdržaní príslušnej dotácie a úveru od ŠFRB.
- 5.2 Z dôvodu čerpania úveru zo ŠFRB Budúcim kupujúcim je Budúci kupujúci povinný zabezpečiť čerpaný úver, prostredníctvom ktorého bude financovaná kúpna cena vo výške 460.975 EUR (slovom: štyristošesťdesiatšesťtisícdeväťstosedemdesiatpäť eur EUR), zriadením záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve Budúceho kupujúceho. Za týmto účelom uzatvorí Budúci kupujúci so ŠFRB ako poskytovateľom úveru záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve Budúceho kupujúceho, ktoré majú všeobecnú majetkovú hodnotu akceptovanú ŠFRB pre zabezpečenie úveru.

VI. Článok: Zmena a ukončenie zmluvy

- 6.1 Túto zmluvu o budúcej kúpnej zmluve je možné meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 6.2 Túto Zmluvu možno zrušiť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo spôsobom výslovne ustanoveným v tejto Zmluve.
- 6.3 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že po uzatvorení Zmluvy o poskytnutí dotácie na Nájomné bytové domy a Zmluvy o úvere neodstúpi od týchto zmlúv, ani nespôsobí

vznik takých skutočností, dôvodov alebo okolností, ktoré by zakladali ŠFRB alebo MDVRR oprávnenie po uzatvorení týchto zmlúv od nich odstúpiť alebo inak ich ukončiť pred momentom poskytnutia podpory /úveru/ a dotácie alebo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru a zabezpečiť, aby kúpna cena podľa článku V. tejto Zmluvy bola vyplatená v súlade s týmito ustanoveniami tejto Zmluvy. Budúci kupujúci sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré na seba prevzal podpisom zmlúv uvedených v prvej vete tohto bodu tohto článku tejto Zmluvy.

- 6.4 V prípade, ak nedôjde k uzavretiu Kúpnej zmluvy z akýchkoľvek dôvodov na strane Budúceho kupujúceho ani v lehote 30 dní od márneho uplynutia lehoty na uzatvorenie Kúpnej zmluvy v zmysle bodu 2.2 tejto Zmluvy, má Budúci predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť.
- 6.5 V prípade, že žiadosti podané Budúcim kupujúcim podľa bodov 1.9 a 1.10 článku I. tejto Zmluvy nebudú úspešné, teda ŠFRB alebo MDVRR rozhodne o neposkytnutí - neschválení a nepridelení finančných prostriedkov (úver a dotácia) na obstaranie Nájomných bytových domov, Budúci predávajúci, resp. aj Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Odstúpenie od tejto zmluvy na základe ustanovenia tohto odseku tejto zmluvy nie je možné žiadnym spôsobom sankcionovať a ani požadovať náhradu škody, ktorý by vznikla niektorej zo zmluvných strán konaním druhej zmluvnej strany spočívajúcim v odstúpení od tejto zmluvy na základe ustanovenie tohto odseku tejto zmluvy.

VII. ČLÁNOK

Záverečné ustanovenia

- 7.1. 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 vôle druhej zmluvnej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím.
- 7.2. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy podľa osobitných predpisov
- 7.3. Neplatnosť niektorých ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť zmluvy ako celku, pokiaľ z povahy zmluvy, z jej obsahu alebo okolností, za ktorých došlo k jej uzatvoreniu nevyplýva, že toto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu zmluvy.
- 7.4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenského právneho poriadku.
- 7.5. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si vzájomnú súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že každá z nich má povinnosť oznamovať druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá zmluvná strana druhej strane za škodu, ktorá jej takýmto porušením povinnosti vznikla.
- 7.7. Budúci predávajúci je povinný strpieť výkon kontroly/auditú/overovania súvisiaceho s plneniami podľa tejto zmluvy kedykoľvek počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy, a to oprávnenými osobami (zamestnancami MDVRR, Úradu pre verejné obstarávanie, ŠFRB a nimi poverenými osobami, Útvary následnej finančnej kontroly a nimi poverené osoby, Najvyššieho kontrolného úrad SR, príslušnej Správy finančnej kontroly, Certifikačného orgánu a nimi poverené osoby, Orgánu auditu, a jeho spolupracujúce orgány a nimi poverené osoby; Splnomocnení zástupcovia Európskej Komisie a Európskeho dvora audítorov; osoby prizvané uvedenými orgánmi v súlade s príslušnými právnymi predpismi SR a EÚ) a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť. Sankcie uložené Budúcemu kupujúcemu príslušnými správnyimi orgánmi z dôvodu nedodržania predpísaných správnych postupov súvisiacich s touto zmluvou, ako aj s Kúpnu zmluvou sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje znášať Budúci predávajúci, resp. sankcie, ktoré budú musieť byť uhradené Budúcim kupujúcim sa Budúci predávajúci zaväzuje refundovať Budúcemu kupujúcemu na základe ním vystavenej faktúry.
- 7.8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva sú určené pre Budúceho predávajúceho a dva pre Budúceho kupujúceho.
- 7.9. Znenie tejto zmluvy bolo schválené Uznesením č.: 57/2019 Obecného zastupiteľstva obce Hubice zo dňa: 30.09.2019
- 7.10. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu a táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 1.10.2019

Hubicciach
V, dňa 01.10.2019

Budúci predávajúci:
DOMOV Slovakia, a.s.
Račianska 30/A
831 02 BRATISLAVA
IČO: 36 777 701
IČ DPH: SK2020233072

.....
Domov Slovakia a.s.

Ing. Pavol Karaba
predseda predstavenstva

Budúci kupujúci:

M. Horváthová



.....
Obec Hubice
Mária Horváthová
starostka obce,

Prílohy:

1. Kópia Nájomnej zmluvy
2. Kópia Stavebné povolenie