

**ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE č. 01/2020**  
uzatvorená podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka

**Budúci predávajúci:** **GIANT s.r.o.**  
Sídlo: Tranovského 9, 040 01 Košice  
Konajúci: Ing. Dušan Riňák, konateľ  
IČO: 46 096 795  
DIČ: 2023228141  
IČ DPH: SK2023228141  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Košice  
Číslo účtu: 2865623951/0200  
Zapísaný: Obchodný register OS Košice I, oddiel Sro, vl. č. 27351/V  
(ďalej len ako „budúci predávajúci“)

**Budúci kupujúci:** **Obec Nová Polhora**  
Sídlo: Nová Polhora 95, 044 44 Nová Polhora  
Konajúci: Anton Šimčák, starosta  
IČO: 00324540  
DIČ: 2021244907  
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: 11951055/5200  
(ďalej len ako „budúci kupujúci“)

**Článok I. Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzatvoriť v dohodnutej dobe kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k stavbe – bytovému domu: „**Bytový dom Alfa a Beta**“ uvedeného v Článku III. tejto zmluvy, z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho v podiele 1/1 za dohodnutú kúpnu cenu v zmysle Článku IV. tejto zmluvy, za podmienok v tejto zmluve dohodnutých (ďalej ako „budúca kúpna zmluva“ alebo „kúpna zmluva“).

**Článok II. Predmet budúcej kúpnej zmluvy**

1. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy bude záväzok budúceho predávajúceho previesť na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k predmetu kúpy uvedenému v Článku III. tejto zmluvy v podiele 1/1 a tento mu odovzdať a záväzok budúceho kupujúceho predmet kúpy uvedený v Článku III. prevziať a zaplatiť cenu dohodnutú v Článku IV. tejto zmluvy.

**Článok III. Predmet budúcej kúpy**

1. Budúci predávajúci v súlade s príslušným stavebným povolením a projektovou dokumentáciou schválenou v stavenom konaní zhotoví v kat. ú. Nová Polhora, obec Nová Polhora, okres Košice – okolie na pozemkoch: C-KN par. č. 1/1 s výmerou 1 382 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, vedených na LV č. 127 (ďalej len ako „Pozemky“) stavbu „**Bytový dom Alfa a Beta**“ spolu s 12 bytovými jednotkami, ktorý bude pozostávať z dvoch objektov a to z **stavebného objektu SO 01 Alfa** s 8 bytovými

jednotkami (8 trojizbových bytov) a **stavebného objektu SO 02 Beta** so 4 bytovými jednotkami (4 dvojizbové byty) (ďalej len ako „Bytový dom“).

2. Budúci predávajúci sa zaväzuje zhotoviť Bytový dom spolu s 12 bytmi bežného štandardu podľa podmienok stanovených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, pričom priemerná podlahová plocha bytov prevýši 56 m<sup>2</sup> a zároveň neprevýši 60 m<sup>2</sup>.
3. Bytový dom s 12 bytovými jednotkami budú tvoriť predmet kúpy a v tejto zmluve sa označujú spolu ako „predmet kúpy“.
4. Predmetom kúpy nebude pozemok C-KN par. č. 1/1 s výmerou 1382 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, vedený na LV č. 127, kat. ú. Nová Polhora, obec Nová Polhora, okres Košice – okolie, na ktorom bude Bytový dom postavený a ktorý má budúci predávajúci v nájme s právom stavby.
5. Budúci predávajúci zabezpečí výstavbu Bytového domu v nasledovných termínoch:
  - a) začiatok výstavby do 30.6.2017,
  - b) ukončenie výstavby do 30.11.2020,
  - c) kolaudácia do 31.01.2021.
6. Budúci predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť zápis svojho vlastníckeho práva k Bytovému domu do katastra nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po skolaudovaní Bytového domu.
7. Budúci predávajúci má záujem odovzdať predmet kúpy budúcemu kupujúcemu a previesť naňho vlastnícke právo k predmetu kúpy a budúci kupujúci má záujem prevziať predmet kúpy a zaplatiť zaň dohodnutú kúpnu cenu, a to všetko za podmienok v tejto zmluve dohodnutých.

#### Článok IV. Dohoda o kúpnej cene

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy nasledovne:

**a) Bytový dom:**

**SO 01 Alfa**

**SO 02 Beta**

Cena Bytového domu bez DPH	596 000,00 EUR
DPH /20%/	119 200,00 EUR
<b>Cena Bytového domu s DPH v €</b>	<b>715 200,00 EUR</b>

Výpočet kúpnej ceny

Priemerná podlahová plocha: 59,60 m<sup>2</sup>

Počet bytov: 12,00

Priemerný náklad / m<sup>2</sup>: 1 000,00 EUR

Výpočet: 12 x 59,60 x 1 000 = 715 200,00 EUR

2. Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu Bytového domu uvedenú v ods. 1 písm. a) tohto článku tak, že časť bude uhradená z dotácií podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, časť z podpory poskytnutej podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a ostávajúca časť kúpnej ceny, nepokrytá poskytnutou dotáciou podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a

podporou podľa zákona č. 150/2013 Z. z., z vlastných zdrojov budúceho kupujúceho tak, aby došlo k úhrade celej kúpnej ceny uvedenej v ods. 1. písm. a) tohto článku. V prípade, že budúcemu kupujúcemu bude priznaná podpora len podľa zákona č. 150/2013 Z. z. zaväzuje sa budúci kupujúci uhradiť kúpnu cenu Bytového domu uvedenú v ods. 1 písm. a) tohto článku tak, že časť bude uhradená z podpory poskytnutej podľa zákona č. 150/2013 Z. z. a ostatná časť z vlastných zdrojov budúceho kupujúceho.

3. Kúpna cena dohodnutá v tomto článku sa bude uhrádzať na účet budúceho predávajúceho uvedený v tejto zmluve na základe faktúry vystavenej budúcim predávajúcim.
4. Kúpna cena bude splatná do 30 dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej budúcim predávajúcim budúcemu kupujúcemu.
5. Kúpna cena uvedená v ods. 1 písm. a) tohto článku je vypočítaná s ohľadom na výšku podpory poskytovanej podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní ako aj zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a ich vykonávacích predpisov určujúcich výšku podpory ku dňu podpisu tejto zmluvy. V prípade, ak dôjde k zmene výšky podpory (dotácie/úveru) podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a /alebo zákona č. 150/2013 Z. z. a/alebo ich vykonávacích predpisov, zaväzujú sa zmluvné strany v súlade s touto zmenou upraviť výšku kúpnej ceny uvedenej v ods. 1 písm. a) tohto článku tak, že výpočet kúpnej ceny zohľadní zmenu výšky podpory (dotácie/úveru) poskytovanej podľa zákona č. 443/2020 Z. z. a/alebo zákona č. 150/2013 Z. z. a/alebo ich vykonávacích predpisov stanovujúcich (zmenenú) výšku podpory (dotácie/úveru). Za tým účelom sa zaväzujú zmluvné strany uzavrieť dodatok k tejto zmluve, a to do 30 dní odo dňa doručenia výzvy budúcim predávajúcim, inak sa zaväzujú zmluvné strany zohľadniť zmenu výšky poskytovanej podpory (dotácie/úveru) vo výške kúpnej ceny v samotnej kúpnej zmluve (t.j. v dodatku k tejto zmluve inak až v kúpnej zmluve bude výška kúpnej ceny vypočítaná so zohľadnením zmien zákona č. 443/2010 Z. z. a/alebo zákona č. 150/2013 Z. z. a/alebo ich vykonávacích predpisov upravujúcich výšku podpory (dotácie/úveru).
6. Dohodnutá kúpna cena za Bytový dom je pre zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť, s výnimkou uvedenou v ods. 5 tohto článku.

#### **Článok V. Uzatvorenie kúpnej zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení kúpnej zmluvy po súčasnom splnení nasledovných podmienok:
  - a) kolaudačné rozhodnutie povoľujúce užívanie Bytového domu nadobudne právoplatnosť a
  - b) budúci predávajúci bude v katastri nehnuteľností zapísaný ako výlučný vlastník Bytového domu.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu bez zbytočného odkladu od splnenia podmienok uvedených v ods. 1 tohto článku, najneskôr do 10 dní odo dňa splnenia podmienok uvedených v ods. 1 tohto článku.
3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená vyzvať druhú zmluvnú stranu na uzatvorenie kúpnej zmluvy po splnení podmienok uvedených v ods. 1 tohto článku. Súčasťou výzvy bude návrh kúpnej zmluvy v 6 vyhotoveniach vypracovaný v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, pričom zmluvné strany sa môžu odchýliť

od podmienok dohodnutých v tejto zmluve s výnimkou kúpnej ceny za Bytový dom dohodnutej v Článku IV. ods. 1 a ods. 5, plochy bytov v Bytovom dome. Záväzok zmluvných strán uzavrieť kúpnu zmluvu trvá aj v prípade, ak k výzve na uzatvorenie kúpnej zmluvy dôjde po uplynutí lehoty stanovenej v prvej vete tohto odseku tohto článku.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že k prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpy dôjde až po rozhodnutí o priznaní podpory podľa zákona č. 443/2010 Z. z. alebo zákona č. 150/2013 Z. z. a pred prevodom finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

## **Článok VI. Osobitné dojednania**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v kúpnej zmluve si identifikačné údaje a popis Bytového domu, bytov a iné údaje doplnia a upravia v súlade s evidenciou v katastri nehnuteľnosti, projektovou dokumentáciou, kolaudačnými rozhodnutiami, prípadne inou dokumentáciou aktuálnou ku dňu podpisu kúpnej zmluvy, ako aj príslušnými právnymi predpismi upravujúcimi prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.
2. Neoddeliteľnou prílohou kúpnej zmluvy bude právoplatné kolaudačné rozhodnutie k Bytovému domu ku ktorej sa takéto rozhodnutie vydáva.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom maximálnu možnú súčinnosť pre riadne uzatvorenie kúpnej zmluvy a pre podanie žiadostí o poskytnutie dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a podpory podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.
4. Záväzok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie dotácie budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. alebo podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 150/2013 Z. z.
5. Budúci kupujúci sa zaväzuje informovať budúceho predávajúceho bez zbytočného odkladu o schválení, neschválení dotácii podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a podpory podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a ďalších podstatných skutočnostiach s tým súvisiacich.
6. Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho o termíne začatia, ukončenia stavebných prác, začatia a skončenia kolaudačného konania a ďalších podstatných skutočnostiach bez zbytočného odkladu.
7. Financujúcou inštitúciou sa na účely tejto zmluvy rozumie Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky ako aj Štátny fond rozvoja bývania.
8. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že umožní budúcemu kupujúcemu, financujúcim inštitúciám alebo nimi povereným osobám kedykoľvek nahliadnutie do projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska.
9. Prípadné zmeny materiálov alebo technických riešení, ktorými však nedôjde k podstatnej zmene projektového riešenia, podliehajú schváleniu budúcim kupujúcim, financujúcou inštitúciou a súhlasnému stanovisku spracovateľa projektu stavby. Takto odsúhlasená zmena nesmie zvýšiť kúpnu cenu stavby, zhoršiť technické parametre stavby a jednotlivých konštrukčných prvkov.
10. Budúci kupujúci sa zaväzuje poskytnúť budúcemu predávajúcemu všetku potrebnú súčinnosť za účelom naplnenia ustanovení tejto zmluvy, vrátane včasného podania žiadostí o poskytnutie dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a podpory podľa zákona č. 150/2013 Z. z.

## **Článok VII. Doručovanie**

1. Písomnosti sa doručujú na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť zmenu adresy svojho sídla bez zbytočného odkladu po jej zmene, inak zodpovedajú za následky ako aj škodu s tým spojenú.
2. Písomnosti sa považujú za doručené:
  - a) doručením písomnosti,
  - b) odmietnutím prevzatia písomnosti,
  - c) dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z iného dôvodu ako nedostatočnej adresy alebo nepresnej adresy.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Budúci predávajúci je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
  - a) budúci kupujúci napriek výzve uskutočnenej budúcim predávajúcim podľa článku V. tejto zmluvy neuzavrie Kúpnu zmluvu ani v dodatočnej 5 dňovej lehote počítanej odo dňa uplynutia lehoty dohodnutej v článku V. ods. 2 tejto zmluvy pre uzatvorenie Kúpnej zmluvy.
2. Budúci kupujúci je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
  - a) budúci predávajúci napriek výzve uskutočnenej budúcim kupujúcim podľa článku V tejto zmluvy neuzavrie Kúpnu zmluvu ani v dodatočnej lehote 5 dní počítanej odo dňa uplynutia lehoty dohodnutej v článku V. ods. 2 tejto zmluvy pre uzatvorenie Kúpnej zmluvy.
3. Odstúpenie od zmluvy musí byť uskutočnené písomnou formou a musí byť doručené druhej zmluvnej strane v súlade s touto zmluvou.
4. Ak za účelom zabezpečenia úspešnosti podania žiadosti o poskytnutie dotácie z MDV a RR SR alebo žiadosti o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania bude potrebná úprava podmienok dohodnutých v tejto zmluve, zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť dodatok k tejto zmluve bez zbytočného odkladu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak pri porušení záväzku druhej zmluvnej strany uzavrieť príslušnú kúpnu zmluvu nevyužijú právo odstúpiť od tejto zmluvy podľa ods. 1 alebo podľa 2 tohto článku tejto zmluvy, je tá zmluvná strana, ktorá v súlade s touto zmluvou vyzvala druhú zmluvnú stranu na uzatvorenie Kúpnej zmluvy a za podmienky, že druhá zmluvná strana porušila svoju povinnosť uzavrieť Kúpnu zmluvu, oprávnená v súlade s § 290 ods. 2 Obchodného zákonníka požadovať, aby obsah príslušnej kúpnej zmluvy určil súd a zároveň môže požadovať náhradu škody spôsobenej jej porušením záväzku druhej zmluvnej strany uzavrieť príslušnú kúpnu zmluvu.
6. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú správnosť svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť zmenu identifikačných údajov do 5 dní inak zodpovedajú za škodu tým spôsobenú.
7. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
8. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.

9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na vylúčení ustanovenia § 292 ods. 5 Obchodného zákonníka.
10. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke budúceho kupujúceho.
11. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých sú dve určené pre každú zo zmluvných strán.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, je vyjadrením ich pravej a slobodnej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

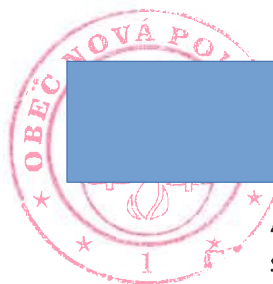
V Novej Polhore, dňa..... 14. 12. 2020

Budúci predávajúci:  
**GIANT s.r.o.**



Ing. Dušan Riňák  
konateľ spoločnosti

Budúci kupujúci:  
**Obec Nová Polhora**



Anton Šimčák  
starosta obce