

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE č. 2/2014

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Budúci predávajúci:

Iňastav, s.r.o.

Sídlo: A. Dubčeka 548/53, 965 01 Žiar nad Hronom

IČO: 46 951 369

DIČ: 202 366 87 57

IČ DPH: Nie je platcom DPH.

Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 23528/S

Štatutárny orgán: Ing. Ján Šebeň, konateľ spoločnosti

Bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom

Číslo účtu:

(ďalej ako „**Budúci predávajúci**“)

1.2 Budúci kupujúci:

Obec Iňa

Sídlo: Iňa 27, 935 35 Iňa

IČO: 00307076

IČ DPH: Nie je platcom DPH.

Štatutárny orgán: Jozef Rosipal, starosta obce

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Levice

Číslo účtu:

(ďalej ako „**Budúci kupujúci**“ a spolu s Budúcim predávajúcim ako „**Zmluvné strany**“)

uzatvárajú podľa § 289 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej ako „Obchodný zákonník“) a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“)

túto **Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve** (ďalej ako „**Zmluva**“):

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

2.1 Budúci predávajúci ako stavebník a investor bude realizovať výstavbu stavby „**Bytový dom 12 bj – Iňa**“ podľa projektovej dokumentácie, vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. Arch. Pavlom Henčom (Magic Design Henč, s.r.o. Žiar nad Hronom), schválenej v stavebnom konaní stavebným povolením č. OcÚ 78/2013-SP/Nad', vydaného obcou Iňa dňa 15.10.2013, právoplatného dňa 23.12.2013 (ďalej ako „**Bytový dom**“) a to na pozemkoch, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Iňa, obec Iňa, okres Levice, zapísaných na liste vlastníctva č. 365 a to:

- parcela registra “C“, číslo parcely 364/5 - ostatné plochy o výmere 600 m²,

- parcela registra "C", číslo parcely 364/6 - ostatné plochy o výmere 600 m².
(ďalej ako „Pozemky“)

- 2.2 V Bytovom dome Budúci predávajúci vybuduje 12 bytov bežného štandardu v zmysle prílohy č. 2 tejto Zmluvy, vrátane technickej vybavenosti, a to v súlade s § 8 ods. 1 písm. c) a § 8 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Dotačný zákon**“) a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania. Technickou vybavenosťou sa na účely tejto Zmluvy rozumie čistička odpadových vôd (ďalej ako „**Technická vybavenosť**“), ktorá bude zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie, vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. Ivanom Hrdým, schválenej v stavebnom konaní stavebným povolením č. OU-LV-OSZP-2013/01918-VOD/Na, vydaným Okresným úradom Levice, odbor starostlivosti o životné prostredie dňa 05.12.2013, právoplatného dňa 27.12.2013. Priemerná podlahová plocha bytov v Bytovom dome bude 59,87 m². Celková podlahová plocha všetkých bytov v Bytovom dome bude 718,43 m². Podlahová plocha jednotlivých bytov v Bytovom dome je uvedená v prílohe č. 3 tejto Zmluvy.
- 2.3 Budúci kupujúci má záujem nadobudnúť od Budúceho predávajúceho vlastnícke právo k Bytovému domu, k Technickej vybavenosti a k Pozemkom a to po nadobudnutí právoplatnosti povolenia na užívanie Bytového domu (kolaudačného rozhodnutia) vydaného príslušným stavebným úradom podľa § 76 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a za podmienok stanovených v tejto Zmluve. Budúci kupujúci na nadobudnutie vlastníckeho práva k Bytovému domu, k Technickej vybavenosti a k Pozemku použije finančné prostriedky, ktoré získa zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ako „**ŠFRB**“) formou úveru alebo inak, zo zdrojov poskytnutých Budúcemu kupujúcemu vo forme dotácií Ministerstvom dopravy výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej ako „**Ministerstvo**“) alebo iným príslušným ministerstvom a vlastné zdroje.
- 2.4 Vo vzťahu k realizácii výstavby stavby Bytový dom bolo Obcou Iňa ako príslušným stavebným úradom, vydané dňa 15.10.2013 Stavebné povolenie č. OcÚ 78/2013-SP/Naď, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.12.2013. Vo vzťahu k realizácii výstavby Technickej vybavenosti bolo Okresným úradom Levice, odbor starostlivosti o životné prostredie, vydané dňa 05.12.2013 stavebné povolenie č. OU-LV-OSZP-2013/01918-VOD/Na, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.12.2013.

3. PREDMET A ÚČEL RIADNEJ KÚPNEJ ZMLUVY A KÚPNA CENA

- 3.1 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Budúceho kupujúceho uzatvoriť s Budúcim predávajúcim riadnu kúpnu zmluvu s obsahom uvedeným v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Riadna kúpna zmluva**“), predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho k Bytovému domu, Technickej vybavenosti a Pozemkom (ďalej ako „**Budúci predmet kúpy**“) a to do **31. augusta 2015, najneskôr však za podmienok uvedených v bode 5.3 tejto Zmluvy do 31. augusta 2016**, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Predmetom tejto Zmluvy je aj záväzok Budúceho predávajúceho uzatvoriť Riadnu kúpnu zmluvu s Budúcim kupujúcim v rovnakej lehote a previesť na Budúceho kupujúceho vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 3.2 Účelom Riadnej kúpnej zmluvy je nadobudnutie vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu kúpy v prospech Budúceho kupujúceho a to z dôvodu obstarania nájomných bytov bežného štandardu na účel sociálneho bývania na území obce Iňa.

- 3.3 Účastníkmi Riadnej kúpnej zmluvy budú Budúci predávajúci na strane predávajúceho a Budúci kupujúci na strane kupujúceho.
- 3.4 Kúpna cena Budúceho predmetu kúpy sa stanovuje podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. o cenách a v súlade s Dotačným zákonom dohodou na sumu vo výške **650.885,17 EUR, slovom šesťstopäťdesiatšesťtisícosemstoosemdesiatpäť Eur 17/100 centov** (ďalej ako „Kúpna cena“).

Rozpis Kúpnej ceny:

Kúpna cena Bytového domu:	630.784,17 EUR
Kúpna cena Technickej vybavenosti:	20.100,00 EUR
Kúpna cena Pozemku:	1,00 EUR
SPOLU:	650.885,17 EUR

- 3.5 Ak Budúci predávajúci bude v čase podpísania Riadnej kúpnej zmluvy platcom DPH, Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena je uvedená s DPH (t.j. Kúpna cena sa nebude navyšovať v prípade, ak bude Budúci predávajúci v čase podpísania Riadnej kúpnej zmluvy platcom DPH) .
- 3.6 Budúci kupujúci zaplatí Kúpnu cenu Budúcemu predávajúcemu nasledovne:
- časť kúpnej ceny za Bytový dom vo výške **441.540,00 EUR** bude zaplatená na účet Budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, po podpísaní zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru zo ŠFRB, prostredníctvom banky, v prospech ktorej zriadi ŠFRB účet na daný účel,
 - časť kúpnej ceny za Bytový dom vo výške **189.230,00 EUR** bude zaplatená na účet Budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, po podpísaní zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom v rámci Programu rozvoja bývania,
 - časť kúpnej ceny za Bytový dom vo výške **14,17 EUR** zaplatí Budúci kupujúci z vlastných prostriedkov na účet Budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, po podpísaní zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru so ŠFRB a zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom v rámci Programu rozvoja bývania,
 - časť kúpnej ceny za Technickú vybavenosť vo výške **14.070,00 EUR** bude zaplatená na účet Budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, po podpísaní zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom v rámci Programu rozvoja bývania,
 - časť kúpnej ceny za Technickú vybavenosť vo výške **6.030,00 EUR** zaplatí Budúci kupujúci z vlastných prostriedkov na účet Budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, na základe faktúry vystavenej Budúcim predávajúcim v lehote 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom,
 - časť kúpnej ceny za Pozemok vo výške **1,00 EUR** zaplatí Budúci kupujúci z vlastných prostriedkov na účet Budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, na základe faktúry vystavenej Budúcim predávajúcim v lehote 30 dní odo dňa podpísania zmlúv o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom.

- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že presná splatnosť Kúpnej ceny bude Zmluvnými stranami dohodnutá priamo v Riadnej kúpnej zmluve a to v závislosti od podmienok poskytnutia dotácie z Ministerstva a úveru zo ŠFRB, pričom táto bude splatná najneskôr do konca príslušného kalendárneho roka, v ktorom bola Budúcemu kupujúcemu poskytnutá dotácia z Ministerstva a úver zo ŠFRB.
- 3.8 Obstarávacia cena jednotlivých bytov v Bytovom dome je špecifikovaná v prílohe č. 3 tejto Zmluvy.

4. ZÁVÄZKY ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1 Budúci predávajúci zhotoví Bytový dom, vrátane Technickej vybavenosti podľa projektových dokumentácií.
- 4.2 Budúci predávajúci ukončí výstavbu Bytového domu, vrátane Technickej vybavenosti **najneskôr dňa 31. júla 2015**, za podmienky, že Budúci kupujúci poskytne Budúcemu predávajúcemu všetku súčinnosť potrebnú za účelom získania potrebných povolení na výstavbu a užívanie (kolaudáciu) stavby Bytového domu a Technickej vybavenosti a že si riadne a včas splní všetky povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 4.3 Stavbu Bytového domu vykoná Budúci predávajúci na svoje náklady a na svoje nebezpečenstvo.
- 4.4 Budúci kupujúci sa zaväzuje podať žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva a úveru zo ŠFRB na Bytový dom a žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva na Technickú vybavenosť v lehote do 28.02.2014. V prípade ak Budúcemu kupujúcemu nebude poskytnutá dotácia a/alebo úver v roku 2014, Budúci kupujúci sa zaväzuje opakovane podať žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva a úveru zo ŠFRB na Bytový dom a žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva na Technickú vybavenosť aj v rokoch 2015 a 2016.
- 4.5 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že Budúcemu predávajúcemu poskytne všetku potrebnú súčinnosť najmä, ale nie výlučne:
- a) na získanie všetkých dokumentov potrebných na začatie a vykonanie stavby Bytového domu a Technickú vybavenosť a na získanie kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom a Technickú vybavenosť;
 - b) na získanie všetkých dokumentov potrebných na prevod vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu kúpy z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho;
 - c) poskytne Budúcemu predávajúcemu informácie týkajúce sa akejkoľvek dokumentácie a/alebo komunikácie s poskytovateľmi dotácie a úveru, najmä, nie však výlučne, informácie o podaní žiadosti, informácie týkajúce sa akejkoľvek odpovede respektíve výzvy poskytovateľov dotácie a úveru adresovanej Budúcemu kupujúcemu, informácie týkajúce sa priznania a/alebo poskytnutia, resp. nepriznania a /alebo neposkytnutia dotácie a úveru.
- 4.6 Budúci predávajúci sa zaväzuje spolu s prevodom Budúceho predmetu kúpy postúpiť a previesť na Budúceho kupujúceho všetky práva súvisiace s vlastníctvom Bytového domu a Technickej vybavenosti, najmä práva zo záruky na použitý materiál a stavebné práce, energetický certifikát, a pod. a odovzdať Budúcemu kupujúcemu doklady súvisiace s vlastníctvom Bytového domu a Technickej vybavenosti, najmä projektovú dokumentáciu, revízne správy, povolenia a rozhodnutia príslušných orgánov a pod. a to pri podpise Riadnej kúpnej zmluvy.

5. SPÔSOB A PODMIENKY UZATVORENIA RIADNEJ KÚPNEJ ZMLUVY

- 5.1 Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak, Budúci predávajúci je oprávnený vyhotoviť a doručiť písomnú výzvu Budúcemu kupujúcemu na uzatvorenie Riadnej kúpnej zmluvy (ďalej len „**Výzva**“) kedykoľvek po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálny odbor o zápise Bytového domu do katastra nehnuteľností v prospech Budúceho predávajúceho, najneskôr však do **31. júla 2015**.
- 5.2 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že do 30 dní od doručenia Výzvy podľa bodu 5.1 alebo bodu 5.5 tohto článku uzatvorí s Budúcim predávajúcim Riadnu kúpnu zmluvu s obsahom uvedeným v prílohe č. 1 tejto Zmluvy.
- 5.3 Ak Budúci kupujúci obdrží od Budúceho predávajúceho Výzvu podľa bodu 5.1 tohto článku a nebude môcť uzatvoriť Riadnu kúpnu zmluvu výlučne z toho dôvodu, že nezískal finančné prostriedky na zaplatenie Kúpnej ceny za Budúci predmet kúpy zo zdrojov uvedených v bode 2.3 tejto Zmluvy, napriek tomu že vynaložil všetko potrebné úsilie, zaväzuje sa Budúci kupujúci, že bezodkladne písomne oznámi túto skutočnosť Budúcemu predávajúcemu. V oznámení podľa predchádzajúcej vety uvedie Budúci kupujúci aj lehotu, v ktorej predpokladá, že získa finančné prostriedky na zaplatenie Kúpnej ceny za Budúci predmet kúpy, pričom táto lehota nesmie byť dlhšia ako do **30. júla 2016**, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak (ďalej len „**Dodatočná lehota**“).
- 5.4 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že v Dodatočnej lehote vyvinie všetko úsilie potrebné na získanie zdrojov na zaplatenie Kúpnej ceny. Budúci kupujúci je povinný písomne oznámiť Budúcemu predávajúcemu, že disponuje finančnými prostriedkami na zaplatenie Kúpnej ceny a to do 10 (desiatich) dní od získania zdrojov alebo prísľubu na jej zaplatenie od ŠFRB a Ministerstva.
- 5.5 Po uplynutí Dodatočnej lehoty podľa bodu 5.3 tohto článku, alebo skôr pokiaľ Budúci kupujúci získa finančné prostriedky na zaplatenie Kúpnej ceny pred uplynutím Dodatočnej lehoty, je Budúci predávajúci oprávnený vyhotoviť a doručiť Budúcemu kupujúcemu opätovnú Výzvu.
- 5.6 Budúci kupujúci nie je oprávnený Výzvu Budúceho predávajúceho odmietnuť alebo neuzatvoriť Riadnu kúpnu zmluvu v lehote podľa bodu 5.2 tohto článku z iného dôvodu ako z dôvodu, že nezískal finančné prostriedky zo ŠFRB a z Ministerstva na zaplatenie Kúpnej ceny za Budúci predmet kúpy v zmysle tejto Zmluvy.
- 5.7 V prípade ak Budúci kupujúci neuzavrie s Budúcim predávajúcim Riadnu kúpnu zmluvu v lehote podľa bodu 5.2 tohto článku Zmluvy bez dôvodu alebo z iného dôvodu ako je uvedený v bode 5.6 tejto Zmluvy, je Budúci predávajúci oprávnený domáhať sa na súde, aby vyhlásenie vôle Budúceho kupujúceho bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo Budúceho predávajúceho na náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 5.8 Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú doplniť pri uzatvorení Riadnej kúpnej zmluvy skutočnosti, ktoré v texte dohodnutom v tejto Zmluve nie sú uvedené a nemohli byť uvedené a previesť jej prípadné spresnenia podľa skutočností, ako tieto vyplynú zo stavu zapísaného v katastri nehnuteľností, či ďalších listín, ktoré v budúcnosti budú vydané či vyhotovené v súvislosti s Budúcim predmetom kúpy, tak, aby predmet a obsah Riadnej kúpnej zmluvy, ktorá má byť uzatvorená podľa Zmluvy, zodpovedal dohode Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy a právnomu aj faktickému stavu ku dňu uzatvorenia Riadnej kúpnej zmluvy.

6. OSTATNÉ DOJEDNANIA

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, ktoré si budú navzájom doručovať budú považované za doručené:
- a) v prípade osobného doručenia dňom vyznačeným na doručovanej písomnosti s potvrdením prijatia adresátom,
 - b) v prípade doručovania poštou dňom doručenia a v prípade vrátenia poštovej zásielky odosielateľovi ako nedoručenej (a to aj v prípade neprevzatia zásielky adresátom) sa za deň doručenia považuje deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi.
- 6.2 V prípade vyhlásenia nútenej správy na Budúceho kupujúceho sa dňom vyhlásenia nútenej správy táto Zmluva ruší od počiatku a Budúci predávajúci je oprávnený odplatne alebo bezodplatne previesť vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy na akúkoľvek tretiu osobu.
- 6.3 Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy a previesť vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy na tretiu osobu alebo si ich ponechať vo vlastníctve v prípade, ak:
- a) Budúci kupujúci nesplní svoj záväzok podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy alebo nedoručí Budúcemu predávajúcemu oznámenie podľa bodu 5.3 tejto Zmluvy, alebo
 - b) Budúci kupujúci neplní svoj záväzok podľa prvej vety bodu 5.4 tejto Zmluvy, alebo
 - c) Budúci kupujúci nesplní svoj záväzok podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy ani po doručení opätovnej Výzvy, ktorú mu Budúci predávajúci doručí podľa bodu 5.5 tejto Zmluvy,
 - d) Budúci kupujúci nezíska ani do 30. júla 2016 finančné prostriedky na zaplatenie časti Kúpnej ceny z úveru zo ŠFRB a z dotácií z Ministerstva, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú do uplynutia Dodatočnej lehoty na inom prefinancovaní Kúpnej ceny alebo jej časti Budúcim kupujúcim.
 - e) v dôsledku nemožnosti plnenia nebude môcť Budúci predávajúci splniť záväzky, ktoré na seba touto Zmluvou prevzal.
- 6.4 Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak ani pri vynaložení maximálneho úsilia nezíska finančné prostriedky na zaplatenie časti Kúpnej ceny z úveru zo ŠFRB a z dotácií z Ministerstva ani do 30. júla 2016.

7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka s výnimkou tých právnych vzťahov, na ktoré sa nevyhnutne uplatňuje právna úprava Občianskeho zákonníka.
- 7.2 Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 7.3 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 7.4 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce Iňa www.ina.ocu.sk. Budúci kupujúci je povinný zverejniť túto Zmluvu na svojej

internetovej stránke najneskôr do 5 dní od jej podpisu. Budúci predávajúci súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto Zmluvy.

7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v ôsmich vyhotoveniach, dve vyhotovenia sú určené pre Budúceho predávajúceho a šesť vyhotovení je určených pre Budúceho kupujúceho.

7.6 Zmluvné strany si obsah Zmluvy pozorne prečítali, všetkým jej ustanoveniam porozumeli, pričom vyhlasujú, že tieto ustanovenia dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu účastníkov zbavenú akýchkoľvek omylov, túto Zmluvu nepodpisujú v tiesni ani za žiadnych nevýhodných podmienok, na základe čoho pripájajú svoje podpisy.

7.7 Neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvoria nasledovné prílohy:

1. Návrh Riadnej kúpnej zmluvy
2. Bežný štandard vybavenia bytov v Bytovom dome
3. Prehľad financovania stavby Bytového domu

V Žiari nad Hronom, dňa 14.01.2014

V Iní, dňa 14.01.2014

Budúci predávajúci:

Budúci kupujúci:

Ing. Ján Šebeň
konateľ spoločnosti
Iňastav, s.r.o.
(overený podpis)

Jozef Rosipal
starosta obce
Obec Iňa
(overený podpis)

Príloha č. 1

k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve č. 2/2014 uzatvorenej medzi spoločnosťou Iňastav, s.r.o. a Obcou Iňa - Návrh riadnej kúpnej zmluvy

Kúpna zmluva

uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“)

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci :

Iňastav, s.r.o.

Sídlo: A. Dubčeka 548/53, 965 01 Žiar nad Hronom

IČO: 46 951 369

DIČ: 202 366 87 57

IČ DPH:

Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 23528/S

Štatutárny orgán: Ing. Ján Šebeň, konateľ spoločnosti

Bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom

Číslo účtu: 1177501

(ďalej ako „predávajúci“)

a

Kupujúci:

Obec Iňa

Sídlo: Iňa 27, 935 35 Iňa

IČO: 00307076

IČ DPH: Nie je platcom DPH.

Štatutárny orgán: Jozef Rosipal, starosta obce

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Levice

Číslo účtu: 2632 200

(ďalej ako „kupujúci“ a spolu s predávajúcim ako „zmluvné strany“)

Článok I.

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom, t.j. v podiele 1/1, nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Iňa, obec Iňa, okres Levice, a to:
 - pozemok - parcela registra "C", číslo parcely 364/5 - ostatné plochy o výmere 600 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 365,
 - pozemok - parcela registra "C", číslo parcely 364/6 - ostatné plochy o výmere 600 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 365,
 - stavba – druh stavby: bytový dom, popis stavby: so súpisným číslom, postavená na parcele registra "C", číslo parcely 364/5 - ostatné plochy o výmere 600 m² a na parcele registra "C", číslo parcely 364/6 - ostatné plochy o výmere 600 m², zapísaná na liste vlastníctva č.
2. Predávajúci je ďalej výlučným vlastníkom technickej vybavenosti stavby so súpisným číslom a to čističky odpadových vôd. Príslušenstvo stavby so súpisným číslom tvorí vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka a elektrická prípojka.
3. V stavbe so súpisným číslom sa nachádza 12 bytových jednotiek bežného štandardu o celkovej podlahovej ploche bytov 718,43 m², na ktoré bolo vydané

kolaudačné rozhodnutie pre stavbu č.j.:, evid. č.
..... dňa Priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome je 59,87 m².

Článok II.

1. Predávajúci predáva kupujúcemu do výlučného vlastníctva nehnuteľnosti, uvedené v odseku 1. článku I. tejto zmluvy v celosti tak ako stoja a ležia spolu s technickou vybavenosťou a príslušenstvom (ďalej ako „Predmet kúpy“), a kupujúci kupuje Predmet kúpy v celosti tak ako stojí a leží do výlučného vlastníctva za kúpnu cenu dojednanú v článku III. tejto zmluvy.

Článok III.

1. Celková kúpna cena Predmetu kúpy sa stanovuje podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou na sumu vo výške **650.885,17 EUR, slovom šesťstopät'desiattisícosemstoosemdesiatpäť Eur 17/100 centov** (ďalej ako „kúpna cena“).

Rozpis kúpnej ceny:

Kúpna cena bytového domu bez DPH:

DPH:

Kúpna cena bytového domu celkom: 630.784,17 EUR

Kúpna cena technickej vybavenosti bez DPH:

DPH:

Kúpna cena technickej vybavenosti celkom: 20.100,00 EUR

Kúpna cena pozemku bez DPH:

DPH:

Kúpna cena pozemku celkom: 1,00 EUR

Kúpna cena Predmetu kúpy SPOLU: 650.885,17 EUR

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je predávajúci platcom DPH, kúpna cena Predmetu kúpy je uvedená vrátane DPH.
3. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu Predmetu kúpy nasledovne:
 - časť kúpnej ceny za bytový dom vo výške **441.540,00 EUR** bude zaplatená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote do po podpísaní zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, prostredníctvom banky, v prospech ktorej zriadi Štátny fond rozvoja bývania účet na daný účel,
 - časť kúpnej ceny za bytový dom vo výške **189.230,00 EUR** bude zaplatená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote dopo podpísaní zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania,
 - časť kúpnej ceny za bytový dom vo výške **14,17 EUR** zaplatí kupujúci z vlastných prostriedkov na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote dopo podpísaní zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru so Štátnym fondom rozvoja bývania a zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania,
 - časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť vo výške **14.070,00 EUR** bude zaplatená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote do po podpísaní zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania,

- časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť vo výške **6.030,00 EUR** zaplatí kupujúci z vlastných prostriedkov na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej predávajúcim v lehote 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, pričom splatnosť faktúry je.....
 - časť kúpnej ceny za Pozemok vo výške **1,00 EUR** zaplatí kupujúci z vlastných prostriedkov na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej predávajúcim v lehote 30 dní odo dňa podpísania zmlúv o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, pričom splatnosť faktúry je.....
4. V prípade, že kúpna cena alebo jej časť nebude uhradená v čase dohodnutom v odseku 3 tohto článku, má predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok IV.

1. Predávajúci ručí za nespornosť a bezbremenosť Predmetu kúpy, s výnimkou záložného práva, špecifikovaného v bode 2. tohto článku, a týmto prehlasuje, že jeho zmluvná voľnosť nakladať s Predmetom kúpy nie je ničím obmedzená.
2. V prípade potreby predávajúci zriadi najneskoršie do doby podania návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy k Predmetu kúpy záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania a/alebo Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR za účelom zabezpečenia financovania Kúpnej ceny. Kupujúci so zriadením tohto záložného práva predávajúcim výslovne súhlasí.
3. Kupujúci prehlasuje, že pozná skutočný stav Predmetu kúpy z ohliadky na mieste samom a v takom stave v akom sa nachádza, Predmet kúpy tak ako stojí a leží kupuje.
4. Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy na kupujúceho a odovzdať Predmet kúpy kupujúcemu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
5. Kupujúci sa zaväzuje prevziať Predmet kúpy a zaplatiť za Predmet kúpy Kúpnu cenu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok V.

1. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, predávajúci odovzdá kupujúcemu Predmet kúpy na základe písomnej zápisnice o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy, a to v lehote do 5 pracovných dní odo dňa zaplataenia Kúpnej ceny predávajúcemu v celom rozsahu.
2. Nebezpečenstvo vzniku škody na Predmete kúpy prechádza na kupujúceho dňom jeho prevzatia.
3. Predávajúci a kupujúci berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu kúpy prechádza na kupujúceho až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, o jeho povolení.
4. Predávajúci a kupujúci sa zhodne zaväzujú, že vykonajú všetky faktické a právne úkony potrebné na to, aby správne konanie o vklade vlastníckeho práva k Predmetu kúpy, ktorý je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, prebehlo bez zbytočných prieťahov, a aby boli odstránené všetky nedostatky a prekážky, ktoré by zakladali prerušenie alebo zastavenie konania a to aj vrátane prípadného uzavretia dodatku/dodatkov k tejto zmluve alebo doložky na tejto zmluve.
5. V prípade, ak by Okresný úrad Levice, katastrálny odbor, právoplatne rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú povinné v lehote desať kalendárnych dní od právoplatnosti takéhoto rozhodnutia Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, uzatvoriť novú kúpnu zmluvu za rovnakých zmluvných podmienok, ako sú dohodnuté v tejto zmluve, s tým že odstránia všetky nedostatky, pre ktoré Okresný úrad Levice, katastrálny odbor, rozhodol o zamietnutí alebo

o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho podľa tejto zmluvy.

6. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností na základe tejto kúpnej zmluvy podajú zmluvné strany v lehote 3 pracovných dní odo dňa zaplataenia kúpnej ceny v celom rozsahu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok spojený s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí predávajúci.

Článok VI.

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle kupujúceho.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že svojimi zmluvnými prejavmi sú viazané od okamihu podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
3. Ak zmluva neustanovuje inak, všetky oznámenia vyplývajúce z tejto zmluvy, musia byť voči druhej zmluvnej strane uskutočnené písomne, a to doporučeným listom alebo osobne. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať výlučne formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7 rovnocenných rovnopisoch, z toho predávajúci obdrží jeden rovnopis, kupujúci obdrží štyri rovnopisy a dva rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Levice, katastrálny odbor.
6. Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nešpecifikované touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
8. Predávajúci a kupujúci si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

V, dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

Ing. Ján Šebeň
konateľ spoločnosti
Iňastav, s.r.o.

Jozef Rosipal
starosta obce
Obec Iňa

Príloha č. 2

k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve č. 2/2014 uzatvorenej medzi spoločnosťou Iňastav, s.r.o. a Obcou Iňa

Bežný štandard vybavenia bytov v Bytovom dome

1. Povrchová úprava vnútorných stien a stropu bytu v konečnom prevedení (napríklad omietka s maľbou, tapety, obklady).
2. Povrchová úprava podláh bytu v konečnom prevedení (napríklad PVC krytina, dlažba keramická, drevené alebo laminátové podlahy, liate podlahy).
3. Vybavenie bytu základnými zariadeniami predmetmi, ktorými sú:
 - a) vaňa alebo sprchovací kút,
 - b) umývadlo,
 - c) záchodová misa,
 - d) vodovodné batérie.
4. Vybavenie bytu kuchynskou linkou s plynovým alebo elektrickým spotrebičom na varenie.
5. Kúpeľňa v priestore vane alebo sprchovacieho kútu vybavená keramickým obkladom maximálne do výšky 1,80 m.
6. Vyriešený systém vykurovania bytu so zabezpečením merania a regulácie a s vybavením s potrebnými vykurovacími telesami.
7. Všetky zariadenia predmetmi, vrátane kuchynskej linky a spotrebiča na varenie, obklady, dlažby, podlahové krytiny a pod. v štandardnej kvalite, cene a dostupné na domácom trhu.
8. Vybavenie bytov oknami – zasklenie $k_{\max} = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ a okná v schodisku majú izolačné dvojsklo so zasklením $k_{\max} = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$.
9. Vybavenie bytov vstupnými bytovými dverami s požiarou odolnosťou minimálne 30 min.

Príloha č. 3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve č. 2/2014 uzatvorenej medzi spoločnosťou Inštav, s.r.o. a Obcou Iňa

Byt č.	1 PP bytu	2 Priemerný náklad / m ² (rovnaký pre každý byt)	3 Obstarávacia cena bytu	4 DOTÁCIA 30%	5 ÚVER 70%	6 Vlastné zdroje
1	51,35	878,00	45 087,93	13 526,38	31 561,55	
2	61,46	878,00	53 962,76	16 188,83	37 773,93	
3	64,27	878,00	56 424,67	16 927,40	39 497,27	
4	38,45	878,00	33 759,10	10 127,73	23 631,37	
5	61,46	878,00	53 962,76	16 188,83	37 773,93	
6	61,46	878,00	53 962,76	16 188,83	37 773,93	
7	64,27	878,00	56 424,67	16 927,40	39 497,27	
8	64,27	878,00	56 424,67	16 927,40	39 497,27	
9	61,46	878,00	53 962,76	16 188,83	37 773,93	
10	61,46	878,00	53 962,76	16 188,83	37 773,93	
11	64,27	878,00	56 424,67	16 927,40	39 497,27	
12	64,27	878,00	56 424,67	16 927,40	39 497,27	
Spolu	718,43	-	630 784,17	189 235,25	441 548,92	14,17 €

Priemerná podlahová plocha = 59,87

Poznámka:

Celkový prehľad financovania kúpy stavby "Bytový dom 12 b.b. - Iňa"

Obstarávacia cena podľa kúpnej zmluvy:

630 784,17 €

Dotácia z MDVRR SR (po zaokrúhlení):

189 230,00 €

Úver zo ŠFRB (po zaokrúhlení):

441 540,00 €

Vlastné zdroje Obce:

14,17 €