



ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

uzatvára podľa ust. § 269 ods. 2 a § 289 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení medzi:

BUDÚCI KUPUJÚCI:

Obec Kojšov

so sídlom Kojšov 3, Kojšov 055 52

Zast.: Ing. Anton Bašniar – starosta

IČO: 00 329 258

Bankové spojenie: VÚB banka, a.s.

IBAN: SK11 0200 0000 0017 3081 5951

BUDÚCI PREDÁVAJÚCI:

BD Plus s. r. o.

so sídlom Maurerova 11, 053 42 Krompachy

IČO: 45 633 681

zap. v OR OS Košice I, odd. Sro, vl. č. 25916/V

za kt. koná: Ján Pribičko

Bankové spojenie: VÚB banka a.s.

IBAN: SK 69 0200 0000 0028 1728 4553

Podpísané zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je robený v zákonom predpísanej forme.

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných vzťahov v súvislosti s uskutočnením stavby budúcim predávajúcim podľa projektovej dokumentácie z novembra 2015 vypracovanej: Ing. Ľudmila Výrostková, Domprojekt, autorizovaný stavebný inžinier č. o. 1340*A*4-1 (ďalej len „Projektová dokumentácia“):
 - „**Nadstavba 7 BJ Kojšov**“ nadstavbou existujúceho objektu - budovy súp. č. 187, druh stavby 11 postavené na parcele reg. „C“ č. 305 – Zastavané plochy a nádvoría o vým. 4656 m² v Kojšove, ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Gelnica, odbor katastrálny na LV č. 1, pre okres Gelnica, obec Kojšov, kat. úz. Kojšov (ďalej aj len „MŠ“) vo výlučnom vlastníctve budúceho kupujúceho o jedno obytné podlažie – 2. nadzemné podlažie s vytvorením 7 nových bytových jednotiek - 2 trojizbové byty, 3 dvojizbové byty a 2 jednoizbové byty tak, že nadstavbou budovy MŠ vznikne dom s bytovými a nebytovými priestormi (ďalej aj „Polyfunkčný objekt“ alebo „PO“). Stavebník sa zaväzuje realizovať stavbu v lehote podľa článku II. tejto zmluvy. Súčasťou nadstavby 7 bytových jednotiek je nadstavba strechy, krovu, výplne otvorov, oceľových konštrukcií, bleskozvodu, zvislých a vodorovných konštrukcií, inštalácie vzduchotechniky, vody, kanalizácie zapojenej na jestvujúce rozvody, samostatnej prípojky NN vedenej v zemi s elektromerom v oplotení, a to všetko v rozsahu podľa Projektovej dokumentácie a za podmienok zmluvnými stranami dohodnutými v samostatnej zmluve o nadstavbe domu – budovy MŠ (ďalej aj len „**Stavba bytov 7 BJ**“),

- vrátane stavby „Technická vybavenosť – vjazd /prístupová komunikácia/, spevnené plochy /odstavné plochy/, vodovodná a kanalizačná prípojka“ na parcele reg. „C“ č. 305 – Zastavané plochy a nádvoría o vým. 4656 m² v Kojšove, ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Gelnica, odbor katastrálny na LV č. 1, pre okres Gelnica, obec Kojšov, kat. úz. Kojšov vo výlučnom vlastníctve budúceho kupujúceho. (ďalej aj len „Stavba technickej vybavenosti“).
- „Stavba bytov 7 BJ“ a „Stavba technickej vybavenosti“ ďalej v texte tejto zmluvy spolu aj len ako „STAVBA“ v príslušnom gramatickom tvare.
2. Projektová dokumentácia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
 3. Budúci kupujúci prehlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje výslovný súhlas pre budúceho predávajúceho na realizáciu predmetnej STAVBY podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a súhlasí s vydaním stavebného povolenia pre túto STAVBU za podmienok špecifikovaných v tejto zmluve a v samostatnej zmluve o nadstavbe domu – budovy MŠ s tým, že budúci predávajúci bude výlučným vlastníkom STAVBY.
 4. Projektová dokumentácia podľa bodu 1. tohto článku zmluvy je záväzným podkladom pre výklad a plnenie všetkých povinností a podmienok realizácie STAVBY budúcim predávajúcim.
 5. Stavebník sa zaväzuje, že v zmysle bodu 1 tohto článku zmluvy postaví v nadstavbe 2. nadzemného podlažia budovy MŠ byty:
 - a) č. A /2-izbový/ s podlahovou plochou bytu 50,46 m²,
 - b) č. B /1-izbový/ s podlahovou plochou bytu 40,55 m²,
 - c) č. C /3-izbový/ s podlahovou plochou bytu 72,76 m²,
 - d) č. D /2-izbový/ s podlahovou plochou bytu 55,07 m²,
 - e) č. E /3-izbový/ s podlahovou plochou bytu 72,65 m²,
 - f) č. F /1-izbový/ s podlahovou plochou bytu 41,89 m²,
 - g) č. G /2-izbový/ s podlahovou plochou bytu 52,11 m².

Celková výmera podlahovej plochy jednotlivých bytov podľa tohto bodu 3 je určená podľa Projektovej dokumentácie uvedenej v článku I. tejto zmluvy.

6. Novovzniknuté spoločné priestory nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží sú vo výmere 99,45 m².
7. Podrobnosti a bližšie práva a povinnosti zmluvných strán pri realizácii STAVBY budú zmluvnými stranami dohodnuté v samostatnej zmluve o nadstavbe domu – budovy MŠ.

Článok II.

Dojednania o stavebníkovi

1. Stavebníkom STAVBY podľa článku I. tejto zmluvy bude budúci predávajúci a preto všetky stavebné náklady spojené so STAVBOU podľa článku I. tejto zmluvy a jej realizáciou, náklady na vypracovanie Projektovej dokumentácie, vypracovanie statického posudku, náklady na územné a stavebné konanie a kolaudáciu vrátane správnych poplatkov, poplatkov za osvedčenie pravosti podpisov na tejto, ako i súvisiacich zmluvách, náklady na likvidáciu stavebných odpadov ako i akékoľvek iné súvisiace náklady bude v celom rozsahu hradiť budúci predávajúci ako stavebník. Predpokladaný termín začatia realizácie STAVBY je do dvoch mesiacov po schválení žiadosti budúceho kupujúceho o poskytnutie dotácie a žiadosti o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania na financovanie kúpy STAVBY.
2. Budúci predávajúci prehlasuje, že ukončí STAVBU podľa článku I. tejto zmluvy do 24 mesiacov odo dňa termínu začatia realizácie stavby podľa článku II. bod 1, pričom túto dobu možno predĺžiť len v zmysle zákonných ustanovení o zásahu vyššej moci. Za

ukončenie STAVBY podľa tejto zmluvy sa považuje deň nadobudnutia právoplatnosti posledného kola dačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť.

3. S ohľadom na súhlas budúceho kupujúceho podľa článku I. bod 3 tejto zmluvy v prípade porušenia povinnosti budúceho predávajúceho podľa bodu 2 tohto článku zmluvy z akéhokoľvek dôvodu sa budúci predávajúci zaväzuje zaplatiť budúcu kupujúcu zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho a budúci kupujúci je zároveň oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto bodu sa nedotýka nároku budúceho kupujúceho na náhradu škôd, ktoré mu takýmto porušením povinností budúceho predávajúceho vznikli a ktoré je budúci kupujúci oprávnený požadovať samostatne.
4. V prípade nedodržania lehoty na ukončenie STAVBY podľa bodu 2 tohto článku zmluvy je budúci predávajúci po predchádzajúcom písomnom súhlase budúceho kupujúceho povinný pokračovať na vlastné náklady v stavebných prácach na STAVBE podľa článku I. tejto zmluvy a ich realizáciu ukončiť v čo najkratšej lehote, najneskôr však do 24 mesiacov od márneho uplynutia lehoty stanovenej v bode č. 2 tohto článku.
5. V prípade, že realizácia STAVBY podľa článku I. tejto zmluvy nebude ukončená najneskôr v lehote 6 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na STAVBU, zaväzuje sa budúci predávajúci, že bezodplatne zmluvou prevedie nedokončenú STAVBU a všetky jej časti, súčasti a príslušenstvo vzniknuté stavebnými prácami podľa tejto zmluvy na budúceho kupujúceho v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho. V prípade, že budúci kupujúci svoje oprávnenie podľa predchádzajúcej vety tohto bodu využije, zaväzuje sa budúci predávajúci, že bezodplatne zmluvou prevedie nedokončenú STAVBU a všetky jej časti, súčasti a príslušenstvo vzniknuté stavebnými prácami podľa tejto zmluvy na budúceho kupujúceho.
6. Budúci predávajúci sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje zhotoviť STAVBU v plnom súlade s podmienkami zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.

Článok III. Iné ustanovenia

1. Budúci predávajúci sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje, že žiadnym spôsobom neobmedzí užívanie **Stavby technickej vybavenosti** verejnosťou, a to ani v prípade, že budúci kupujúci v súlade s ustanovením článku IV. tejto zmluvy nenadobudne k STAVBE vlastnícke právo.
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje vykonávať stavebné práce na STAVBE tak, aby v čo najmenšej miere a rozsahu bol rušený verejný pokoj a poriadok v budove MŠ a v blízkosti realizácie STAVBY a aby vlastníci a iní užívatelia susediacich nehnuteľností neboli nad mieru primeranú pomerom rušení a ohrozovaní vo výkone ich vlastníckych a užívacích práv.
3. Budúci predávajúci sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť STAVBU podľa článku I. tejto zmluvy. Poistenie sa vzťahuje na poistenie STAVBY a všetkých stavebných prác podľa tejto zmluvy vrátane poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú stavebnými prácami.
4. Budúci kupujúci v zastúpení starostom obce je oprávnený počas realizácie akýchkoľvek stavebných prác podľa tejto zmluvy vstúpiť po predchádzajúcej dohode s budúcim predávajúcim na miesto realizácie STAVBY za účelom oboznámenia sa so stavom výkonu prác na STAVBE budúcim predávajúcim.

5. V prípade, ak budú budúcemu kupujúcemu v súvislosti s uzatvorením tejto zmluvy uložené akékoľvek pokuty, odvody a iné sankcie od štátnych orgánov, budúci predávajúci sa zaväzuje tieto pokuty, odvody a iné sankcie budúcemu kupujúcemu uhradiť maximálne do výšky 20 000,- EUR do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho.

Článok IV.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

1. Touto zmluvou sa zaväzuje budúci predávajúci uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpno-predajnú zmluvu s predmetom plnenia a ďalšími náležitosťami určenými v tomto článku a v lehote dohodnutej v bode 3 a 4 tohto článku (ďalej len „budúca zmluva“, alebo „kúpna zmluva“).
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorou predá budúcemu kupujúcemu **byty č. 1 až 7 – Stavbu bytov 7 BJ** nachádzajúce sa v stavbe **PO** a k nim prislúchajúce spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach PO (ďalej aj „predmet prevodu 1“) a **Stavbu technickej vybavenosti** (ďalej aj „predmet prevodu 2“), a to za kúpne ceny podľa bodu 6 a 7 tohto článku zmluvy.
3. Budúci kupujúci je oprávnený doručiť výzvu na uzavretie budúcej zmluvy budúcemu predávajúcemu najneskôr do 6 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kola dačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť, a to na adresu budúceho predávajúceho zapísanú v obchodnom registri. Zmluvné strany sa dohodli, že výzva sa považuje za doručенú budúcemu predávajúcemu aj v prípade, že po jej zaslaní na adresu budúceho predávajúceho uvedenú v obchodnom registri ju tento odmietne prevziať, resp. sa zásielka vráti ako nedoručená, a to uplynutím troch dní odo dňa jej vrátenia budúcemu kupujúcemu. Zmluvné strany tejto zmluvy sa výslovne dohodli, že lehota podľa prvej vety tohto bodu neplynie a predlžuje sa o celkový čas trvania nasledovnej skutočnosti (prekážky), a to až do jej odpadnutia: v prípade zavedenia nútenej správy budúceho kupujúceho.
4. Budúci predávajúci sa zaväzuje uzavrieť budúcu zmluvu podľa tejto zmluvy najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie budúcej zmluvy podľa bodu 3 tohto článku zmluvy. Bez ohľadu na iné ustanovenia tejto zmluvy sa budúci predávajúci zaväzuje uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu najneskôr v lehote do 31. augusta druhého kalendárneho roku, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bude budúcemu kupujúcemu poskytnutá dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z. z. alebo podpora podľa zákona č. 150/2013 Z. z. Budúci kupujúci sa zaväzuje uzavrieť budúcu zmluvu podľa tejto zmluvy najneskôr do 30 dní po nadobudnutí právoplatnosti posledného kola dačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na stavbu, pričom budúci kupujúci sa zaväzuje budúcu zmluvu k stavbe podpísať a v súlade so zákonom zverejniť.
5. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že v prípade, ak z akýchkoľvek dôvodov na strane budúceho predávajúceho nedôjde v dohodnutej lehote k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, je budúci kupujúci oprávnený požadovať, aby obsah zmluvy určil súd a tiež požadovať náhradu škody, ktorá mu vznikla.
6. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za **predmet prevodu 1: Stavba bytov 7 BJ** podľa článku I. tejto zmluvy a k nim prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach PO vo výške 284 138,25 Eur bez DPH, DPH vo výške 56 827,65 Eur, **spolu s DPH vo výške 340 965,90 Eur.**
7. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za **predmet prevodu 2:**

Technická vybavenosť v rozsahu - vjazd /prístupová komunikácia/, spevnené plochy /odstavné plochy/, vodovodná a kanalizačná prípojka vo výške 20 149,40 Eur bez DPH, DPH vo výške 4 029,90 Eur, **spolu s DPH vo výške 24 179,30 Eur.**

8. V prípade akejkoľvek zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorá bude mať vplyv na výšku maximálnych oprávnených výdavkov na kúpu nájomných bytov a na kúpu technickej vybavenosti k nájomným bytom bude táto zmena zohľadnená pri vypracovaní budúcej zmluvy v zmene výšky kúpnej ceny podľa bodov 6 a 7 tohto článku v rozsahu vyplývajúcom zo zmeny všeobecne záväzných predpisov, na základe jednostranného písomného oznámenia budúceho kupujúceho doručeného budúcemu predávajúcemu, s čím budúci predávajúci podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.
9. Budúci predávajúci sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje, že v období troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť prenechá užívanie ktoréhokoľvek z novopostavených bytov nachádzajúcich sa v PO akejkoľvek tretej osobe výlučne na základe písomnej zmluvy o nájme bytu uzatvorenej s nájomcom označeným budúcim kupujúcim za nájomné maximálne vo výške určenej budúcim kupujúcim s dobou nájmu najneskôr do uplynutia troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť. V prípade, že budúci kupujúci neoznačí nájomcu v lehote troch mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť, je budúci predávajúci oprávnený za splnenia ostatných podmienok uvedených v prvej vete tohto bodu uzavrieť zmluvu o nájme bytu v PO s akoukoľvek tretou osobou. V prípade porušenia povinnosti podľa prvej vety tohto bodu sa budúci predávajúci zaväzuje zaplatiť budúcemu kupujúcemu za každé i jednotlivé porušenie zmluvnú pokutu vo výške 1 000,- EUR v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho. Zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto bodu sa nedotýka nároku budúceho kupujúceho na náhradu škôd, ktoré mu takýmto porušením povinností budúceho predávajúceho vznikli a ktoré je budúci kupujúci oprávnený požadovať samostatne.
10. V prípade, ak nebude budúca zmluva uzatvorená najneskôr do troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť, je budúci predávajúci oprávnený po tomto termíne uzatvoriť kúpne zmluvy s tretími osobami, predmetom ktorých bude prevod vlastníckeho práva k jednotlivým bytom v PO. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že do termínu uvedeného v prvej vete tohto bodu neuzavrie žiadnu zmluvu s tretou osobou, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k jednotlivým bytom v PO.
11. K prevodu vlastníckeho práva k STAVBE na základe budúcej zmluvy dôjde až po rozhodnutí o priznaní dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. alebo podpory podľa zákona č. 150/2013 Z. z. a pred prevodom finančných prostriedkov zo strany poskytovateľa tejto dotácie alebo podpory.

Článok V. **Zvláštna ustanovenia**

1. Každý z účastníkov zmluvy môže od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak to ustanovuje táto zmluva alebo zákon.
2. Ktorúkoľvek časť tejto zmluvy môžu zmluvné strany zmeniť dodatkom k tejto zmluve, ktorý uzavrú písomne. Týmto ustanovením nie je dotknuté oprávnenie budúceho kupujúceho podľa článku IV. bod 8 tejto zmluvy.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých budúci predávajúci obdrží dve vyhotovenia a budúci kupujúci tri vyhotovenia.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť po zverejnení na webovom sídle budúceho kupujúceho: www.kojsov.sk.
3. Táto zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom Obce Kojšov uznesením č. 57/2015 dňa 06.11.2015, ktoré uznesenie tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. V prípade zmeny stanoviska zo strany stavebných expertov alebo stavebného úradu vo veci povolenia STAVBY, sa zmluvné strany zaväzujú, že sa dohodnú na ďalšom postupe ohľadom realizácie STAVBY /zmena projektu, zmena zastavanej plochy, zmena podmienok zmluvy/. Ustanovenie článku II. bod 6 tejto zmluvy tým nie je dotknuté.
5. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaný zmluvou.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

V Kojšove, dňa 10.11.2015

.....
Budúci kupujúci

BD Plus, s.r.o.
Maurerova 11 Krombachy
IČO: 46633661 DIČ: SK2023057795

.....
Budúci predávajúci

Podľa osvedčovacej knihy č. 11 /2016
táto listinu vlastnoručne podpísal (-a),
uznal (-a) podpis za vlastný
ING. ANTON BAŠNIAR
rodné číslo: 8305066231 bytom KOJŠOV 318
ktorý (-á) preukázal (-a) svoju totožnosť
dokladom SL 440305
pred zamestnancom Obce Kojšov.
V Kojšove 18.1.2016 o 14:50 hod.
podpis zamestnanca: [podpis]



Podľa osvedčovacej knihy č. 19 /2016
táto listinu vlastnoručne podpísal (-a),
uznal (-a) podpis za vlastný
JAN PRIBIČKO
rodné číslo: 7006249382 bytom ŠTÚROVA 914/33
ktorý (-á) preukázal (-a) svoju totožnosť
dokladom EC 353604
pred zamestnancom Obce Kojšov.
V Kojšove 18.1.2016 o 15:10 hod.
podpis zamestnanca: [podpis]

