

**Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu  
s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti  
č. BD-VVnI 16 bj/2019  
podľa § 50a Občianskeho zákonníka**

**1. Zmluvné strany**

**1.1. Budúci predávajúci:**

Obchodné meno: F.A.A.C. Consulting, s.r.o.  
Sídlo: Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina  
IČO: 36 404 446  
DIČ: 2021645967  
IČ DPH: SK2021645967  
Bankové spojenie: BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR  
IBAN: SK85 8420 0000 0001 7700 3530  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 14365/L  
Zastúpený: Ing. Jaroslav Ďurman, bytom Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina, konateľ  
Telefón/ email: +421 908922339, jaroslav.durman@gmail.com  
(ďalej len „**Budúci predávajúci**“)

a

**1.2. Budúci kupujúci:**

Obchodné meno: **Obec Veľká Ves nad Ipl'om**  
Sídlo: Hlavná 124, 991 10 Veľká Ves nad Ipl'om  
IČO: 00 319 627  
DIČ: 2021173253  
Bankové spojenie: VUB, a.s. Vinica  
IBAN: SK45 0200 0000 0000 0162 3402  
Zastúpená: Ing. Ladislav Kerata, starosta  
Telefón/email: +421 47 4888121, [urad@velkavesnadiplom.sk](mailto:urad@velkavesnadiplom.sk)  
(ďalej len „**Budúci kupujúci**“)

(ďalej Budúci predávajúci a Budúci kupujúci spoločne len ako „Zmluvné strany“)

sa dohodli na tomto znení Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytového domu uzatvorenej podľa § 50a Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „**ZoBZ**“), na základe ktorej Zmluvné strany v budúcnosti uzavrujú po splnení podmienok, uvedených v tejto ZoBZ Zmluvu o prevode vlastníctva k bytovému domu (ďalej len ako „**Budúca zmluva**“).

## I. časť - ZoBZ

### 2. Všeobecné ustanovenia

- 2.1. Budúci predávajúci v rámci svojej vlastnej činnosti realizuje výstavbu nájomných bytov v súlade s podmienkami refinancovania podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.
- 2.2. Budúci predávajúci ako zhotoviteľ má v zmysle platného výpisu z Obchodného registra povolenie na uskutočňovanie stavieb. Pri výstavbe nájomných bytov je zhotoviteľom stavby – bytového domu a zároveň v súlade s §6 ods. 3 zákona č. 150/2013 Z.z. má postavenie stavebníka.
- 2.3. Výsledkom činnosti Budúceho predávajúceho je zhotovenie bytového domu s bytmi vrátane príslušenstva a technickej vybavenosti potrebnej pre riadnu prevádzku a užívanie bytového domu s nájomnými bytmi.
- 2.4. Budúci predávajúci zhotoví bytový dom v bežnom štandarde a technickú vybavenosť v súlade s projektovou dokumentáciou, vypracovanou certifikovaným architektom a schválenou v stavebnom konaní, a to na pozemkoch C-KN č. 524/2, 524/3, 525/1, 525/2 a E-KN č. 524/1, 524/2 k. ú. Veľká Ves nad Ipľom, vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č.2533, LV č.213 a LV č.1995 v lehote do 180 dní od zverejnenia ZoBZ.
- 2.5. Budúci kupujúci má vážny záujem nadobudnúť výlučné vlastnícke právo kúpu k bytovému domu a nájomným bytom v ňom vybudovaným, spolu s ich príslušenstvom, technickou vybavenosťou a pozemkom podľa bodu 2.3. a 2.4. tohto článku zmluvy, po nadobudnutí právoplatnosti a vykonateľnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom, z dôvodu rozšírenia bytového fondu obce, s príslušnou finančnou podporou v zmysle zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB v platnom znení a zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z v platnom znení.

### 3. Predmet ZoBZ

- 3.1. Touto ZoBZ sa Budúci predávajúci zaväzuje uzavrieť s Budúcim kupujúcim Budúcu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k budúcemu predmetu kúpy opísanému v článku 4. tejto ZoBZ do výučného vlastníctva Budúceho kupujúceho, a to v celosti, spôsobom a v lehote popísanej v tejto ZoBZ a zaväzuje sa splniť ďalšie povinnosti z tejto ZoBZ vyplývajúce.
- 3.2. Touto ZoBZ sa Budúci kupujúci zaväzuje uzatvoriť s Budúcim predávajúcim Budúcu zmluvu, na základe ktorej nadobudne do svojho výlučného vlastníctva vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy popísanému v článku 4. tejto ZoBZ v celosti a za podmienok, spôsobom a v lehote uvedených v tejto ZoBZ, uhradiť Budúcemu predávajúcemu budúcu kúpnu cenu za podmienok, spôsobom a v lehotách dohodnutých v tejto ZoBZ, prevziať budúci predmet kúpy a splniť ďalšie povinnosti vyplývajúce z tejto ZoBZ.

### 4. Vymedzenie a charakteristika budúceho predmetu kúpy

- 4.1. Budúci predávajúci pri výkone svojej činnosti vytvorí nehnuteľnosť / bytový dom pozostávajúci z nájomných bytov s príslušenstvom v celkovom počte 16 bytových jednotiek a k bytovému domu prislúchajúcu technickú vybavenosť, ktoré postaví na pozemkoch C-KN č. 524/2, 524/3, 525/1, 525/2 a E-KN č. 524/1, 524/2 k. ú. Veľká Ves nad Ipľom, vedené na Okresnom úrade

Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č.2533, LV č.213 a LV č.1995 v lehote do 180 dní od zverejnenia ZoBZ.

4.2. Budúci predmet kúpy bude pozostávať

4.2.1. Z bytového domu s nájomnými bytmi v celkovom počte – 16 bytových jednotiek, s celkovou zastavanou plochou bytového domu 700,6m<sup>2</sup> a celkovou podlahovou plochou bytov 955,16m<sup>2</sup>, pričom priemerná podlahová plocha jedného bytu bude 59,70m<sup>2</sup>.

4.2.2.Z technickej vybavenosti zabezpečujúcej riadnu prevádzku a užívanie bytového domu, ktorá pozostáva:

- a) z prístupovej miestnej komunikácie vrátane verejného osvetlenia o zastavanej ploche 429,7m<sup>2</sup> a z odstavných plôch 397,1m<sup>2</sup>,
- b) z prípojky NN,
- c) z prípojky vody s celkovou dĺžkou vonkajšieho vodovodu 120,0m,
- d) z vonkajšej kanalizácie o celkovej dĺžke 110,0m.
- e) z ČOV.

4.2.3.Z pozemkov C-KN č. 524/2 a 524/3 k. ú. Veľká Ves nad Ipľom, vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č.2533.

4.3. Nájomné byty v bytovom dome budú vyhotovené v prevedení:

4.3.1.Osem trojizbových bytov pozostávajúcich z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálňou, detskou izbou, kúpeľňou a WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

4.3.2.Osem dvojizbových bytov pozostávajúcich z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálňou, kúpeľňou a WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

4.3.3.K bytom na 1.NP budú prislúchať aj terasy.

4.4. Spoločnými časťami bytového domu sa pre účely tejto ZoBZ rozumejú časti bytového domu určené pre spoločné užívanie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy bytového domu, strecha, podkrovné priestory, chodby, obvodové múry, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, fasáda, klampiarske prvky, vchody, priečelia a schodiská.

4.5. Spoločnými zariadeniami bytového domu sa pre účely tejto ZoBZ rozumejú bleskozvod, vodovodná, kanalizačná, elektrická prípojka, vodomerná šachta, objektový vodomer, hasiace prístroje, nástenné hydranty a spevnené parkovacie plochy.

4.6. Nájomné byty v bytovom dome budú vybudované v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní v znení zákona 134/2013 Z.z. a podľa požiadaviek zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania nasledovne: chodba, obytná hala s kuchyňou, izba, kúpeľňa a WC. Vybavením bytu bude jeho celá vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie, vodovodné batérie, sociálne zariadenie so sprchovým kútom alebo vaňou, umývadlom, WC misou, vykurovacie zariadenie, kuchynská linka s odsávačom pár, drez, varný sporák a pomerový merač SV. Podlahy budú laminátové, v kúpeľni a WC bude keramická dlažba a obklad. Na každom poschodí sa budú nachádzať skladovacie komory.

4.7. Bytový dom bude spĺňať kritérium minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií, energeticke kritérium a hodnotu globálneho ukazovateľa primárnej energie budovy pre ultranízkenergetickú úroveň výstavby patriace do úrovne výstavby budovy 2.

4.8. Objekty (nehnutelnosti) popísané v bodoch 4.2.1. až 4.2.2. tohto článku ZoBZ sa ďalej pre účely tejto ZoBZ označujú len ako „**budúci predmet kúpy**“.

## **5. Predpoklady (doba) uzatvorenia Budúcej zmluvy**

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci písomne vyzve Budúceho kupujúceho na uzatvorenie Budúcej zmluvy v lehote najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre bytový dom s nájomnými bytmi.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že k uzatvoreniu Budúcej zmluvy dôjde do 10 kalendárnych dní od doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie Budúcej zmluvy doručenej podľa predchádzajúceho bodu tohto článku.
- 5.3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že Budúcu zmluvu uzatvoria najneskôr v lehote do 31. mája 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.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúca zmluva bude uzatvorená na základe tejto ZoBZ a v súlade s jej ustanoveniami a vyhlasujú, že k uzatvoreniu Budúcej zmluvy v súlade s ustanoveniami tejto ZoBZ za podmienok v nej dohodnutých riadne a včas pristúpia.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prevod vlastníckeho práva k jednotlivým dielom Budúceho predmetu kúpy môže byť realizovaný jednou alebo viacerými osobitnými zmluvami. Ustanovenia tejto ZoBZ sa vzťahujú na každú Budúcu zmluvu, ktorá bude uzavretá v nadväznosti na ustanovenia tejto ZoBZ.

## **6. Budúca kúpna cena a platobné podmienky**

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli na budúcej kúpnej cene za budúci predmet kúpy vo výške:  
**921 050,00 EUR** bez DPH, slovom: deväťstodvadsaťjedentisícpäťdesiat,  
**1 105 260,00 EUR** s DPH, slovom: jedenmiliónjednostopäťtisícdivestošesťdesiat.  
Budúca kúpna cena pozostáva:
  - 6.1.1.z budúcej kúpnej ceny za bytový dom vo výške 795 675.-€ bez DPH, t.j. vo výške 954 810.-€ s DPH,
  - 6.1.2.z budúcej kúpnej ceny za technickú vybavenosť vo výške 121 725.-€ bez DPH, t.j. vo výške 146 070.-€ s DPH,
  - 6.1.3.z budúcej kúpnej ceny za pozemok parc. C-KN č. 524/2 a 524/3 zapísaný v katastri nehnuteľnosti, ktorý vedie Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor na LV č. 2533 vo výške 3 650.-€ bez DPH, t.j. vo výške 4 380.-€ s DPH
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci uhradí budúcu kúpnu cenu uvedenú v bode 6.1. v splátkach nasledovne:
  - 6.2.1.Prvá splátka budúcej kúpnej ceny vo výške **10.-€** za bytový dom bude uhradená z vlastných zdrojov obce na základe vystavenej faktúry Predávajúcim Kupujúcemu, ktorú uhradí Kupujúci vo výške a v lehote splatnosti vo faktúre uvedenej, v prospech bežného účtu Predávajúceho uvedeného v bode 1.1. článku 1) tejto zmluvy.
  - 6.2.2.Prvá splátka budúcej kúpnej ceny vo výške **29 430.-€** za technickú vybavenosť bude uhradená z vlastných zdrojov obce na základe vystavenej faktúry Predávajúcim Kupujúcemu, ktorú uhradí Kupujúci vo výške a v lehote splatnosti vo faktúre uvedenej, v prospech bežného účtu Predávajúceho uvedeného v bode 1.1. článku 1) tejto zmluvy.  
Časť kúpnej za ceny technickú vybavenosť bude pozostávať:
    - Verejný vodovod a vodovodná prípojka 3 780.-€
    - Verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka 3 640.-€
    - Čistiareň odpadových vôd 4 250.-€
    - Miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia 8 950.-

- Odstavná plocha vrátane príjazdu z miestnej komunikácie 8 810.-€
  - 6.2.3. Druhá splátka budúcej kúpnej ceny vo výške **668 360.-€** za bytový dom bude uhradená vo výške, ktorá bude zodpovedať sume poskytnutého úveru Kupujúcemu Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v platnom znení, viažuceho sa na financovanie prevodu vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi vrátane ich príslušenstva, a ktorá bude uhradená v prospech bežného účtu Budúceho predávajúceho uvedeného v článku 1) bod 1.1. tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry v lehote splatnosti tam uvedenej.
  - 6.2.4. Tretia splátka budúcej kúpnej ceny za bytový dom bude uhradená vo výške **286 440.-€**, ktorá bude zodpovedať sume dotácie poskytnutej Kupujúcemu z prostriedkov Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení určenej na financovanie prevodu vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi vrátane ich príslušenstva, a ktorá bude uhradená v prospech bežného účtu Budúceho predávajúceho uvedeného v článku 1) bod 1.1. tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry, v lehote splatnosti tam uvedenej.
  - 6.2.5. Druhá splátka budúcej kúpnej ceny za technickú vybavenosť bude uhradená vo výške **58 320.-€**, ktorá bude zodpovedať sume poskytnutého úveru Kupujúcemu Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v platnom znení, viažuceho sa na financovanie obstarania technickej vybavenosti, a ktorá bude uhradená v prospech bežného účtu Budúceho predávajúceho uvedeného v článku 1) bod 1.1. tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry, v lehote splatnosti tam uvedenej. Časť kúpnej za ceny technickú vybavenosť bude pozostávať:
    - Verejný vodovod a vodovodná prípojka 10 400.-€
    - Verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka 13 760.-€
    - Čistiareň odpadových vôd 14 000.-€
    - Miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia 13 920.-
    - Odstavná plocha vrátane príjazdu z miestnej komunikácie 6 240.-€
  - 6.2.6. Tretia splátka budúcej kúpnej ceny za technickú vybavenosť bude uhradená vo výške **58 320.-€**, ktorá bude zodpovedať sume dotácie poskytnutej Kupujúcemu z prostriedkov Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení určenej na financovanie obstarania technickej vybavenosti, a ktorá bude uhradená v prospech bežného účtu Budúceho predávajúceho uvedeného v článku 1. bod 1.1. tejto ZoBZ na základe vystavenej faktúry, v lehote splatnosti tam uvedenej. Časť kúpnej za ceny technickú vybavenosť bude pozostávať:
    - Verejný vodovod a vodovodná prípojka 10 400.-€
    - Verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka 13 760.-€
    - Čistiareň odpadových vôd 14 000.-€
    - Miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia 13 920.-
    - Odstavná plocha vrátane príjazdu z miestnej komunikácie 6 240.-€
  - 6.2.7. Budúca kúpna cena za pozemok vo výške **4 380.-€** bude uhradená na základe vystavenej faktúry predávajúcim kupujúcemu jednorazovo v celom rozsahu, v termíne splatnosti uvedenej na faktúre.
  - 6.2.8. Obstaranie NN prípojky a odberného zariadenie zrealizuje spoločnosť Stredoslovenská energetika-Distribúcia, a.s. Žilina, IČO 36442151.
- 6.3. Zmluvné strany vyhlasujú a berú na vedomie, že ak bude pre riadne zhotovenie a dokončenie Bytového domu nevyhnutné, aby v čase pred dokončením resp. pred začatím konania o povolenie užívania Bytového domu boli uhradené pripojovacie resp. iné poplatky zo strany Budúceho predávajúceho, má Budúci predávajúci nárok na úhradu týchto nákladov zo strany Budúceho

kupujúceho, čo zohľadní v Budúcej zmluve v jej článku 4). Uvedená zmena sa nebude považovať za takú okolnosť, ktorá by vylučovala povinnosť alebo na základe ktorej by zanikla povinnosť uzavrieť Budúcu zmluvu.

- 6.4. Zmluvné strany vyhlasujú a berú na vedomie, že Budúci predávajúci je oprávnený jednostranne zvýšiť budúcu kúpnu cenu, ak sa vyhotovením budúceho predmetu kúpy zväčší jeho celková podlahová plocha bytov oproti výmere uvedenej v I. časti v článku 4. bod 4.2.1. tejto ZoBZ. Zvýšená budúca kúpna cena bude vypočítaná tak, že k budúcej kúpnej cene uvedenej v bode 6.1.1. bude pripočítaná suma, ktorá sa bude rovnať súčinu zisteného zväčšenia v celkovej výmere podlahovej plochy bytov a sadzby za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytov, ktorá sadzba sa vypočíta ako podiel budúcej kúpnej ceny uvedenej v bode 6.1.1. tejto ZoBZ a celkovej podlahovej plochy bytov uvedenej v článku 4. bod 4.2.1 tejto ZoBZ. Podľa takto zistenej zväčšenej budúcej kúpnej ceny sa upraví článok 4) Budúcej zmluvy. Uvedená zmena sa nebude považovať za takú okolnosť, ktorá by vylučovala povinnosť alebo na základe ktorej by zanikla povinnosť uzavrieť Budúcu zmluvu.
- 6.5. Zmluvné strany vyhlasujú a berú na vedomie, že Budúci predávajúci je oprávnený jednostranne zvýšiť budúcu kúpnu cenu v prípade ak, v priebehu zhotovovania budúceho predmetu kúpy dôjde k zmene právnych predpisov vzťahujúcich sa k výstavbe nájomných bytov, najmä však k zmene technických podmienok a nárokov na zhotovenie, vybavenosť bytových domov s nájomnými bytmi a zmenu požiadaviek na zaradenie bytových domov a nájomných bytov do energetickej kategórie podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania. Podľa takto upravenej budúcej kúpnej ceny sa upraví článok 4) Budúcej zmluvy. Uvedená zmena sa nebude považovať za takú okolnosť, ktorá by vylučovala povinnosť alebo na základe ktorej by zanikla povinnosť uzavrieť Budúcu zmluvu.

## **7. Práva, povinnosti a vyhlásenia Zmluvných strán**

- 7.1. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že po uzatvorení tejto ZoBZ podá v lehote určenej zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z (t.j. do 28. februára kalendárneho roka):
  - 7.1.1. Žiadosť o poskytnutie podpory v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania pri kúpe nájomných bytov v bytovom dome,
  - 7.1.2. Žiadosť o poskytnutie podpory v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania pri obstaraní technickej vybavenosti,
  - 7.1.3. Žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov,
  - 7.1.4. Žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie technickej vybavenosti.
- 7.2. Budúci kupujúci sa zaväzuje vykonať všetky potrebné úkony, ktoré je možné od neho požadovať, aby získal súhlasné stanovisko k poskytnutiu podpory (úveru) na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti a dotáciu na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti na základe vyššie označených žiadostí od Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy a výstavby SR.
- 7.3. Budúci predávajúci sa zaväzuje poskytnúť Budúcemu kupujúcemu všetku potrebnú, odbornú súčinnosť, ktorú je možné od neho spravodlivo požadovať, v rámci procesu vyhotovenia označených žiadostí vrátane požadovaných príloh, podania žiadostí príslušnému štátnemu orgánu alebo organizácii a v priebehu schvaľovacieho procesu.

- 7.4. Budúci predávajúci sa zaväzuje odkonzultovať s Budúcim kupujúcim projektovú dokumentáciu týkajúcu sa výstavby bytového domu a nájomných bytov a technickej vybavenosti.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci bude informovať Budúceho kupujúceho pravidelne o stave a postupe stavebných prác a o predpokladanom termíne ukončenia stavebných prác. Za týmto účelom Budúci predávajúci umožní Budúcemu kupujúcemu v priebehu výstavby vykonávať dohľad nad kvalitou stavebných prác osobnou účasťou na kontrolných dňoch a nahliadaním do záznamov stavebného denníka. Termín kontrolného dňa je Budúci predávajúci povinný oznámiť Budúcemu kupujúcemu najneskôr 2 dni vopred.
- 7.6. Budúci predávajúci vykoná výstavbu bytového domu s nájomnými bytmi a technickej vybavenosti na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť.
- 7.7. Budúci predávajúci vyhlasuje, že nie je v úpadku a nie sú uňho splnené podmienky pre vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie.
- 7.8. Budúci kupujúci berie na vedomie, že vlastnícke právo k budúcemu predmetu kúpy nadobudne až na základe právoplatného rozhodnutia príslušného správneho orgánu o povolení vkladu vlastníckeho práva k budúcemu predmetu kúpy do katastra nehnuteľností.
- 7.9. Od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre bytový dom s nájomnými bytmi do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k budúcemu predmetu kúpy v prospech Budúceho kupujúceho vzniká Budúcemu kupujúcemu právo uzatvoriť s Budúcim predávajúcim Zmluvu o nájme bytového domu a na základe takto uzatvorenej Zmluvy o nájme bytového domu tento bytový dom užívať, prenechať jednotlivé bytové jednotky do podnájmu, pričom Budúcemu kupujúcemu vzniká zároveň povinnosť platiť Budúcemu predávajúce nájomné vo výške a za podmienok dohodnutých v Zmluve o nájme bytového domu, ktorú uzatvoria.
- 7.10. Zmluvné strany vyhlasujú a berú na vedomie, že do okamihu protokolárneho odovzdania a prevzatia budúceho predmetu kúpy Budúcim kupujúcim, znáša nebezpečenstvo škody na budúcom predmete kúpy vrátane nebezpečenstva jeho náhodného zhoršenia či poškodenia Budúci predávajúci. Nebezpečenstvo škody na budúcom predmete kúpy, vrátane nebezpečenstva jeho náhodného zhoršenia či poškodenia prechádza na Budúceho kupujúceho okamihom protokolárneho odovzdania a prevzatia budúceho predmetu kúpy Budúcemu kupujúcemu.

## 8. Ďarchy

- 8.1. Budúci predávajúci vyhlasuje a Budúci kupujúci berie na vedomie a akceptuje, že Budúci predávajúci zaťaží bez ohľadu na stupeň rozostavanosti a ukončenia, rozostavanú stavbu bytového domu, vrátane budúceho predmetu kúpy záložným právom v prospech banky financujúcej výstavbu a zhotovenie budúceho predmetu kúpy, a to na základe zmluvy uzatvorenej medzi Budúcim predávajúcim a financujúcou bankou. Existencia takéhoto záložného práva sa nebude považovať za takú okolnosť, ktorá by vylučovala alebo na základe ktorej by zanikla povinnosť uzavrieť Budúcu zmluvu.
- 8.2. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že požiada o vydanie kvitancie (súhlasu) financujúcej banky s výmazom záložného práva a o výmaz záložného práva zriadeného v prospech financujúcej banky v súlade s požiadavkami poskytnutia podpory na kúpu nájomných bytov a dotácie na obstaranie nájomných bytov, najneskôr však bezodkladne po tom, čo Budúci kupujúci uhradí v plnom rozsahu budúcu kúpnu cenu vrátane DPH, a to na bankový účet Budúceho predávajúceho uvedený v bode 1.1. tejto ZoBZ.
- 8.3. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí, že počas realizácie výstavby budúceho predmetu kúpy, ako aj v čase pred alebo po podpise Budúcej zmluvy, môžu byť na príslušnom liste

vlastníctva, na ktorom bude vedený bytový dom, zastavaný pozemok a príľahlé pozemky, na základe zákona alebo Budúcim predávajúcim zriadené vecné bremená v prospech príslušných správcoov sietí na zriadenie vedenia príslušnej inžinierskej siete a zabezpečenie prístupu k nej za účelom údržby a opráv.

## **9. Zánik ZoBZ**

### 9.1. Táto ZoBZ môže zaniknúť:

9.1.1. písomnou dohodou Zmluvných strán, pričom ZoBZ zanikne ku dňu uvedenému v tejto dohode,

9.1.2. odstúpením ktorejkoľvek zo Zmluvných strán od tejto ZoBZ z dôvodov uvedených v tejto ZoBZ, pričom táto ZoBZ zaniká okamihom doručenia písomného prejavu vôle o odstúpení od tejto ZoBZ druhej Zmluvnej strane.

9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak táto ZoBZ zanikne písomnou dohodou podľa bodu 9.1.1. tohto článku ZoBZ, Zmluvné strany sa vysporiadajú spôsobom dohodnutým v predmetnej písomnej dohode.

### 9.3. Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto ZoBZ ak:

9.3.1. Budúci kupujúci nepodá žiadosti označené v bode 7.1. tejto ZoBZ, alebo ak tieto podá oneskorene, nekompletné alebo z inými nedostatkami, pričom takéto zanedbanie povinností z jeho strany bude mať za následok neposkytnutie podpory alebo dotácie na kúpy nájomných bytov a technickej vybavenosti,

9.3.2. Budúci kupujúci sa omešká so splnením povinností uzatvoriť s Budúcim predávajúcim Budúcu zmluvu za predpokladu splnenia podmienok pre jej uzatvorenie o viac ako 15 kalendárnych dní.

### 9.4. Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto ZoBZ ak:

9.4.1. Budúci predmet kúpy nebude zhotovený v súlade so stavebným povolením a obojstranne odsúhlasenou projektovou dokumentáciou, alebo ak bude vykazovať také vady, ktoré budú robiť stavebný objekt nespôsobilým na riadne užívanie na účel, na ktorý má byť určený.

9.5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde k zániku tejto ZoBZ podľa bodu 9.3. tohto článku ZoBZ, zaväzuje sa Budúci kupujúci zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej všetkým nákladom dovtedy vynaloženým Budúcim predávajúcim pri zhotovení budúceho predmetu kúpy alebo v súvislosti s ním, najmä náklady vynaložené na projektovú dokumentáciu, vynaložené v rámci konania o vydaní územného rozhodnutia a v stavebnom konaní pri vydaní stavebného povolenia, vynaložené na poistenie rozostavanej stavby resp. dokončenej stavby, všetky vynaložené stavebné náklady vynaložené do momentu odstúpenia od tejto ZoBZ aj také, ktoré majú byť Budúcim predávajúcim ešte len zaplatené, ak na ich úhradu vznikol dodávateľom Budúceho predávajúceho riadne nárok.

## **10) Spoločné a záverečné ustanovenia**

10.1. Budúci kupujúci dáva Budúcemu predávajúcemu súhlas, aby Budúci predávajúci poskytol túto ZoBZ a s ňou súvisiacu zmluvnú dokumentáciu medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim svojej financujúcej banke, ktorá bude schvaľovať a poskytovať finančné prostriedky vo forme úveru alebo pôžičky určené na krytie nákladov súvisiacich so zhotovením budúceho predmetu kúpy.



- 10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v priebehu účinnosti tejto ZoBZ dôjde k zmene, rozčleneniu alebo zlúčeniu pozemkov, na ktorých Budúci predávajúci bude realizovať výstavbu budúceho predmetu kúpy, a tým dôjde aj k zmene označenia jednotlivých parciel alebo listu vlastníctva evidovaných v katastri nehnuteľností, zohľadnia tieto zmeny v znení Budúcej zmluvy a tieto zmeny nebudú predstavovať takú vadu alebo dôvod, ktorý by mal za následok nemožnosť uzatvorenia Budúcej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že rovnako zohľadnia v príslušnom znení Budúcej zmluvy aj označenie budúceho predmetu kúpy prideleným súpisným číslom po jeho vybudovaní a kolaudácii, pričom ani takáto zmena znenia Budúcej zmluvy nebude považovaná za dôvod, pre ktorý by nebolo možné uzatvoriť Budúcu zmluvu.
- 10.3. Oznámenia, výzvy, návrhy, žiadosti, upozornenia a iné písomnosti Zmluvné strany budú doručovať osobne, na emailové adresy alebo na adresy sídla uvedené v článku 1. tejto ZoBZ, s výnimkou doručenia písomného odstúpenia od tejto ZoBZ, ktoré bude doručené poštou ako doporučená zásielka na adresu sídla Zmluvnej strany uvedenú v článku 1 tejto ZoBZ. Zásielka sa považuje za doručeníu 19-tym dňom odo dňa oznámenia o doručení zásielky poštovým podnikom, ak nie je doručenie zásielky preukázané skôr, a to aj v prípade, ak sa s ňou Zmluvná strana neoboznámila alebo zásielku odmietla prevziať. Za správnosť kontaktných údajov zodpovedá tá ktorá Zmluvná strana.
- 10.4. Právne pomery touto ZoBZ neupravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
- 10.5. Ak je niektoré ustanovenie tejto ZoBZ neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia tejto ZoBZ. Namiesto takéhoto ustanovenia Zmluvné strany dohodnú nové ustanovenie, ktoré svojím zmyslom najbližšie zodpovedá účelu tejto ZoBZ a neplatného ustanovenia, ktoré nahrádza.
- 10.6. Zmeny a dodatky k tejto ZoBZ musia byť vyhotovené v písomnej forme.
- 10.7. Táto ZoBZ je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých Budúci predávajúci obdrží jeden výtlačok a Budúci kupujúci obdrží 5 výtlačkov.
- 10.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto ZoBZ bola uzatvorená vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju Zmluvné strany prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
- 10.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorením tejto ZoBZ prejavujú svoju vôľu uzatvoriť v lehote podľa článku 5. Budúcu zmluvu, ktorej obsahom okrem iných ustanovení budú i náležitosti uvedené ďalej v tejto ZoBZ v II. časti Podstatné náležitosti Budúcej zmluvy. Budúci predávajúci prejavuje svoju vôľu v budúcnosti previesť vlastnícke právo k budúcemu predmetu kúpy na Budúceho kupujúceho, Budúci kupujúci prejavuje svoju vôľu v budúcnosti nadobudnúť vlastnícke právo k budúcemu predmetu kúpy a zaplatiť zaň budúcu kúpnu cenu.
- 10.10. Táto ZoBZ sa stáva platnou a účinnou dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.