

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Uzavretá podľa ustanovení § 289 a nasl. Obchodného zákonníka

Čl. I

Strany zmluvy

Budúci kupujúci :

Meno a priezvisko: Štefan Krčmár, rod. Krčmár

adresa :

dátum narodenia :

rodné číslo:

IBAN: SK.....

občan SR

(ďalej len „budúci predávajúci“)

a

Budúci predávajúci :

Názov: Obec Rudňany

Sídlo : Zapálenica 234, Rudňany 053 23

IČO : 00329533

IBAN : SK03 0200 0000 0000 2412 0592

V zastúpení : Bc. Rastislav Neuvirth - starosta obce

(ďalej len „budúci kupujúci“)

Budúci predávajúci a budúci kupujúci uzavreli dnešného dňa nasledujúcu zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „zmluva“).

Čl. II

Preambula

Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností opísaných v Čl. III tejto zmluvy. Budúci kupujúci má záujem kúpiť nehnuteľnosti opísané v Čl. III do svojho výlučného vlastníctva, za splnenia všetkých podmienok uvedených v Čl. V tejto zmluvy.

Čl. III

Predmet budúcej kúpy

Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rudňany, obec Rudňany, zapísaných na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) číslo 1, a to:

- Obytný dom – Zimné, súpisné č. 75 stojaci na parcele KN-C 744,
- parcela KN-C 744, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1181 m²,
- parcela KN-C 747/22 = zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1959 m²,

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/1.

Čl. IV

Predmet zmluvy

Budúci predávajúci sa zaväzuje, že do 7 dní od doručenia výzvy budúceho kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy, uzatvorí kúpnu zmluvu, ktorou prevedie do výlučného vlastníctva budúceho kupujúceho predmet budúcej kúpy opísaný v Čl. III tejto zmluvy.

Budúci kupujúci je oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzavretie kúpnej zmluvy po splnení všetkých podmienok uvedených v čl. V tejto zmluvy, najneskôr však do 31.05.2022. Budúci

kupujúci doručí výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy budúcemu predávajúcemu osobne, alebo poštou ako doporučenú zásielku na adresu budúceho predávajúceho uvedenú v čl. I tejto zmluvy.

Budúci kupujúci sa môže v prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy v termíne najneskôr do 31.08.2022, domáhať uzavretia Kúpnej zmluvy alebo doplnenia obsahu zmluvy na súde.

Budúci predávajúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50.000,- Eur (slovom päťdesiat tisíc eur), ak poruší svoj záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu po doručení výzvy na jej uzavretia, v termíne stanovenom touto zmluvou (najneskôr do 31.08.2022). Ustanovenia o náhrade skutočne vzniknutej škody budúcemu kupujúcemu týmto nie sú dotknuté. Zaplatenie zmluvnej pokuty budúcim predávajúcim, ho zbavuje povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu s budúcim kupujúcim.

Budúci predávajúci sa zaväzuje, že počas platnosti tejto zmluvy predmet kúpy podľa čl. II ani jeho časť neprevedie do vlastníctva inej osoby, neuzatvorí zmluvu o budúcom prevode vlastníctva k Predmetu kúpy na osobu odlišnú od budúceho kupujúceho, predmet kúpy nezaťaží záložným či iným právom, nezriadi vecné bremená alebo iné práva v prospech tretích osôb.

Čl. V

Podmienky uzavretia budúcej kúpnej zmluvy

Budúca kúpna zmluva bude na základe tejto zmluvy uzavretá po splnení nasledujúcich podmienok.

1. Podmienky, ktorých splnenie bude zabezpečovať budúci predávajúci:
 - a) budúci predávajúci predloží budúcemu kupujúcemu pred uzatvorením Kúpnej zmluvy aktuálny originál LV 1 katastrálneho územia Rudňany, osvedčujúcich v čase podpisovania Kúpnej zmluvy výlučné vlastnícke právo k predmetu budúcej kúpy špecifikovanom v Čl. III tejto zmluvy, nezaťaženej žiadnymi dlhmi, zmluvnými záložnými právami, zmluvnými vecnými bremenami, predkupnými právami, právami nájmu ani inými nárokmi tretích osôb a bez zápisu v časti C: Ďarchy.
 - b) budúci predávajúci poskytne budúcemu kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť a kópie nevyhnutnej dokumentácie a tiež mu zabezpečí nerušený vstup na predmet budúcej kúpy, ktorý je špecifikovaný v Čl. III tejto zmluvy,
 - c) budúci predávajúci zabezpečí povolenia príslušných orgánov pre zriadenie prípojok elektrickej energie, vody a kanalizácie.

2. Podmienky, ktorých splnenie bude zabezpečovať budúci kupujúci:
 - a) budúci kupujúci začne s rekonštrukciou Obytného domu – Zimné a vykoná minimálne tieto rekonštrukčné práce za dodržania všetkých platných právnych predpisov a noriem:
 - podá na miestne príslušný stavebný úrad žiadosť o povolenie rekonštrukcie spolu so všetkými príslušnými dokladmi,
 - kompletnú rekonštrukcia strechy,
 - inštaláciu bleskozvodu,
 - uzatvorenie stavby výmenou všetkých okenných a dverných výplní,
 - vypratanie, vysušenie a odvodnenie suterénu,
 - inštaluje vnútorné rozvody elektriny, kúrenia, vody a kanalizácie tak, aby bolo zrejmé ich určenie pre bytové využitie.
 - b) budúci kupujúci vykoná práce uvedené v bode 2. a) tohto článku na vlastné náklady a je tiež povinný uhradiť náklady vzniknuté podľa bodu 1. c) tohto článku.

Budúci kupujúci je oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy v súlade s čl. IV. tejto zmluvy, až po preukázateľnom splnení podmienok uvedených v čl. V, bod 2. tejto zmluvy.

Čl. VI **Kúpna zmluva - znenie**

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovenia § 588 nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, (ďalej len „zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Článok 1. **Zmluvné strany**

Kupujúci :

Meno a priezvisko: Štefan Krčmár, rod. Krčmár
adresa :
dátum narodenia :
rodné číslo:
IBAN: SK.....
občan SR

(ďalej ako „kupujúci“)

a

Predávajúci :

Názov: Obec Rudňany
Sídlo : Zapálenica 234, 053 23 Rudňany
IČO : 00329533
DIČ: 2020717842
IBAN : SK03 0200 0000 0000 2412 0592
V zastúpení : Bc. Rastislav Neuvirth – starosta obce
Vlastnícky podiel: 1/1
(ďalej len „predávajúci“)

Článok 2 **Preambula**

Predávajúci je výlučným vlastníkom, ako je uvedené v článku 1 tejto zmluvy, nasledovných nižšie špecifikovaných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rudňany, obec Rudňany, zapísaných na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) číslo 1, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, a to:

- *Obytný dom – Zimné, súpisné č. 75 stojaci na parcele KN-C 744,*
- *parcely KN-C 744, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1181 m²,*
- *parcely KN-C 747/22= zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1959 m²,*
(ďalej len „prevádzané nehnuteľnosti“).

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu vlastníka je 1/1.

Kupujúci má záujem o prevádzané nehnuteľnosti z dôvodu rekonštrukcie Obytného domu – Zimné a vytvorenie 40 moderných nájomných bytov pre fyzické osoby.

Článok 3

Predmet zmluvy

1. *Predávajúci touto zmluvou prevádza svoje vlastnícke právo k Obytnému domu – Zimné, spolu s parcelou KN-C 744, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1181 m², na ktorej je postavený a tiež prevádza svoje vlastnícke právo k novovytvorenej parcele KN-C 747/22, ktorá bola vytvorená geometrickým plánom č. 39/2020, ktorý vyhotovil Ing. Miloš Ondruš – Geofix, Bruselská 10, Košice, a ktorý bol úradne overený Ing. Katarínou Pacákovou, pod č. 288/2020, dňa 26.05.2020 a kupujúci toto vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam nadobúda, čím sa stane ich výlučným vlastníkom.*
2. *Kupujúci prehlasuje, že bol oboznámený so stavom prevádzaných nehnuteľností a tento mu je dostatočne známy a tieto ako stoja a ležia nadobúda do svojho vlastníctva.*

Článok 4

Kúpna cena

1. *Predávajúci predáva kupujúcemu nehnuteľnosti a kupujúci tieto kupuje tak, ako je uvedené v článku 3 tejto zmluvy, do svojho výlučného vlastníctva, za kúpnu cenu vo výške 20.000,- Eur (slovom: dvadsaťtisíc Eur).*
2. *Táto kúpna cena je dohodnutá na základe platnej právnej legislatívy, ako zostatková hodnota nehnuteľnosti vedená v účtovníctve obce a schváleného Zámeru obce Rudňany previesť nehnuteľný majetok vo vlastníctve obce zo dňa 27.04.2020 Kupujúci prehlasuje, že sa oboznámil so všetkými uvedenými dokumentami a berie ich týmto na vedomie.*

Článok 5

Spôsob platby a splatnosť kúpnej ceny

1. *Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena, bude uhradená pri podpise tejto kúpnej zmluvy na účet predávajúceho, ktorý je **IBAN: SK03 0200 0000 0000 2412 0592**, tak aby kúpna cena bola najneskôr do 3 dní pripísaná na účet predávajúceho.*
2. *Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci znáša v plnom rozsahu všetky náklady prepisu vlastníckeho práva.*

Článok 6

Prevod vlastníctva a odovzdanie a prevzatie parcely

1. *Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 3 dní po pripísaní kúpnej ceny na účet predávajúceho, bude oboma zmluvnými stranami podpísaná kúpna zmluva v štyroch vyhotoveniach, vrátane oboma zmluvnými stranami podpísaného návrhu na vklad do miestne príslušného katastra nehnuteľností, odovzdaná do dispozície kupujúcemu.*
2. *Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vydaného príslušnou správou katastra.*
3. *V prípade, ak vklad vlastníckeho práva nebude povolený ani do 60 dní od podania návrhu na vklad vlastníckeho práva, má kupujúci právo od zmluvy odstúpiť.*
4. *Predávajúci odovzdá Predmet zmluvy do dispozície kupujúcemu do 3 dní od obdržania celej kúpnej ceny, ak už tak nebolo urobené skôr.*

Článok 7

Predkupné právo

1. *Predávajúci prevádza svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti na kupujúceho s výhradou, že mu nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tejto zmluvy ponúkne na predaj, keby ich chcel v budúcnosti predať alebo inak scudziť.*
2. *Zmluvné strany sa dohodli, že táto výhrada predkupného práva bude zmluvne dojednaná.*
3. *V prípade, že kupujúci neponúkne predávajúcemu nehnuteľnosti na spätný predaj, zaväzuje sa kupujúci uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- Eur (slovom: jednostotísíc eur).*

Článok 8

Prehlásenia predávajúceho a kupujúceho

1. *Predávajúci prehlasuje, že nehnuteľnosti – Predmet zmluvy, je v jeho výlučnom vlastníctve, nadobudol ich v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a je oprávnený s Predmetom zmluvy zmluvne nakladať. Súhlasí s tým, aby vlastnícke právo k nehnuteľnostiam bolo na základe tejto zmluvy prevedené na kupujúceho.*
2. *Predávajúci prehlasuje, že na Predmete zmluvy neviaznu žiadne dlhy, zmluvné záložné práva, zmluvné vecné bremená, predkupné práva, práva nájmu ani iné nároky tretích osôb, tak ako je uvedené na LV č. 1 v časti "C" Ľarču.*
3. *Predávajúci prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne fyzické ani právnické osoby, ktoré by si mohli uplatňovať nárok na Predmet zmluvy alebo na jeho časť, z akéhokoľvek právneho titulu, a že jej nie je známe, aby ich vlastnícke právo bolo predmetom súdneho sporu, výkonu rozhodnutia alebo exekučného konania.*
4. *Predávajúci sa zaväzuje, že do dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k parcele kupujúcim, túto ani jej časť neprevedie do vlastníctva inej osoby, neuzatvorí zmluvu o budúcom prevode vlastníctva na osobu odlišnú od kupujúceho, túto nezaťaží ani nezriadi vecné bremená alebo iné práva v prospech tretích osôb.*
5. *Kupujúci sa zaväzuje rekonštruovať Obytný dom – Zimné a vytvoriť tak 40 bytových jednotiek určených výlučne na prenájom fyzickým osobám za účelom bývania.*
6. *Kupujúci sa zaväzuje začať rekonštruovať Obytný dom – Zimné v termíne najneskôr 01.07.2020 a skolaudovať rekonštrukčné práce v termíne najneskôr do 31.12.2024.*
7. *Kupujúci sa zaväzuje nevyužívať prevádzané nehnuteľnosti za iným účelom ako je nájom bytov a ich príslušenstva pre fyzické osoby.*

Článok 9

Odstúpenie od zmluvy a zmluvná pokuta

1. *Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené od tejto zmluvy písomne odstúpiť len zo zákonných dôvodov. Predávajúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade, že kúpna cena v plnej výške nebola uhradená na jeho účet ani do 7 dní od podpisu tejto zmluvy. Predávajúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade porušenia ustanovení Čl. 8 bod. 5. a 6. tejto zmluvy kupujúcim.*
2. *Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Do doby doručenia odstúpenia od tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné plniť všetky práva a povinnosti uvedené v tejto zmluve.*
3. *Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 100.000 ,- Eur (slovom: jednostotísíc eur), ak kupujúci poruší ustanovenie Čl. 8 bodu 7 tejto zmluvy.*

Článok 10
Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán v podobe očíslovaných dodatkov.
2. Predávajúci a kupujúci zhodne prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, že s ním súhlasia, že zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne a že nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, všetky oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy, ktoré má alebo môže podľa tejto zmluvy robiť a posilať niektorá strana tejto zmluvy druhej zmluvnej strane môžu byť doručované ako doporučená listová zásielka s doručenkou alebo bez doručenky prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany, ktorej sa písomnosť doručuje uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že doporučená listová zásielka (s doručenkou alebo bez) nebude na tejto adrese prevzatá, považuje sa táto zásielka za doručенú v 3. kalendárny deň po jej odoslaní.
4. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa táto zmluva ako zmluvný typ spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť na plnenie predmetu a účelu tejto zmluvy v rozsahu, v akom je možné to od nich dôvodne požadovať, vrátane prijatia prípadného dodatku k tejto zmluve.
6. Táto kúpna zmluva je vyhotovená v 4-och vyhotoveniach, z toho 2 vyhotovenia sú určené pre príslušný Katastrálny úrad, jedno vyhotovenie pre predávajúcu a jedno vyhotovenie pre kupujúceho.
7. Kupujúci berie na vedomie, že táto zmluva podlieha v zmysle platných právnych ustanovení zverejneniu zo strany obce a k zverejneniu dáva svoj bezvýhradný súhlas. Kupujúci taktiež dáva súhlas v plnom rozsahu na spracovanie svojich osobných údajov.

V Rudňanoch, dňa2020

Predávajúci:

Kupujúci:

.....
Obec Rudňany
Bc. Rastislav Neuvirth - starosta
(úradne overený podpis)

.....
Štefan Krčmár, rod. Krčmár

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

Táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán a to písomnou formou.

Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pre každú zmluvnú stranu po jednom.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú, sú si vedomí práv a povinností, ktoré z uzavretého vzťahu vyplývajú, a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu.

Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

Zmluvné strany uzatvárajú zmluvu dobrovoľne, vážne a slobodne, a na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia obcou v zmysle platných právnych predpisov. Budúci kupujúci dáva plný súhlas pre toto zverejnenie a tiež súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle platných právnych predpisov SR.

Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka. Kúpna zmluva, ktorú účastníci na základe tejto zmluvy uzavruť sa bude riadiť ustanoveniami o tomto zmluvnom type v občianskom zákonníku. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.

V Rudňanoch, dňa 15.06.2020

Budúci predávajúci:

Budúci kupujúci:

Bc. Rastislav Neuvirth - starosta obce

Štefan Krčmár, rod. Krčmár