

Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy

uzatvorená podľa § 289 a nasledujúcich, zákona č. 513/1991 Zb.) Obchodný zákonník, v platnom znení medzi:

budúcim predávajúcim:

ROKO SLOVAKIA, s.r.o.,
so sídlom: G. Švéniho 10A, 971 01 Prievidza
IČO: 36322270
DIČ: SK 2021627850
zapísaný v obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Trenčíne
Oddiel Sro, vložka číslo 13079/R
bankové spojenie: Tatrabanka Prievidza, č. účtu: 262 584 8553/1100

zastúpeným Ing. Romanom GÖTZLOM, konateľom spoločnosti

(ďalej ako „budúci predávajúci“)

a

budúcim kupujúcim:

Mesto Vrútky
so sídlom: Námestie S. Zachara 4, 038 61 Vrútky
IČO : 00647209

Zastúpeným
Ing. Miroslavom Mazúrom, primátorom mesta

(ďalej ako „budúci kupujúci“)

Článok I Závazok „budúceho predávajúceho“

- 1) „Budúci predávajúci“ sa zaväzuje postaviť na vlastné náklady, na vlastnú zodpovednosť a nebezpečenstvo, na pozemku CKN č. 4473, orná pôda o výmere 2473 m², evidovaný na liste vlastníctva č. 4777, nachádzajúci sa v k. ú. Vrútky, nájomný bytový dom, vrátane zodpovedajúcej technickej vybavenosti, ktorý bude spĺňať kritériá stanovené zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania (ďalej len „bytový dom“ špecifikovaný ako „predmet kúpy“) pre bytové jednotky bežného štandardu a zabezpečiť pre tento bytový dom právoplatné kolaudačné rozhodnutie najneskôr do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Podmienkou kolaudácie bytového domu sú skolaudované stavebné objekty technickej vybavenosti.
- 2) „Budúci predávajúci“ na vlastné náklady zabezpečí dokumentáciu pre územné rozhodnutie pre umiestnenie stavby nájomného bytového domu, prípojok na siete technickej infraštruktúry, vodných stavieb, verejného osvetlenia, parkovacích a spevnených dopravných plôch, spracovanú v súlade s § 3 vyhlášky č. 3/2000 Z. z.. Zabezpečí komplexnú inžiniersku činnosť (zabezpečenie súhlasných stanovísk dotknutých orgánov podľa § 140a, 140b, stavebného zákona) pre vydanie územného rozhodnutia a nadobudnutie jeho právoplatnosti. Po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia „budúci predávajúci“ na vlastné náklady zabezpečí projekt stavby pre stavebné povolenie nájomného bytového domu, prípojok na siete technickej infraštruktúry, vodných stavieb, verejného osvetlenia, parkovacích a spevnených dopravných plôch, v súlade s § 8, 9 vyhlášky č. 453/2000 Z. z.. Zabezpečí komplexnú inžiniersku činnosť pre vydanie stavebných povolení a nadobudnutie ich právoplatnosti, samostatne pre bytový dom a pre vodné stavby, pre ostatné siete technickej infraštruktúry a pre dopravné stavby na príslušných (špeciálnych) stavebných úradoch. Pri kolaudácii jednotlivých stavebných objektoch, v prípade, že dôjde k ich zmene (k zmene stavby), zabezpečí na vlastné náklady projekt skutočného vyhotovenia stavby, zabezpečí na vlastné náklady všetky požadované doklady a podklady ku kolaudácii



sk

stavby v súlade s § 17, 18, 19 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. a zabezpečí všetky činnosti potrebné k vydaniu a k správoplatneniu kolaudačného rozhodnutia. O uskutočňovaných činnostiach, o obsahu získaných dokladov, podkladov a stanovísk dotknutých orgánov, bude „budúci predávajúci“ priebežne informovať „budúceho kupujúceho“. Všetky náklady a poplatky spojené s vyššie uvedenými činnosťami znáša „budúci predávajúci.“

- 3) „Budúci predávajúci“ bude pri výstavbe a odpredaji bytového domu, vrátane zodpovedajúcej technickej vybavenosti, povinný postupovať tak, aby umožnil „budúcemu kupujúcemu“ požiadať a splniť podmienky pre poskytnutie dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania na kúpu bytov v bytovom dome a zodpovedajúcej technickej vybavenosti.

Článok II Predmet zmluvy

- 1) Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzatvoriť v dohodnutej lehote kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k „predmetu kúpy“ bližšie špecifikovaného v bode 2) tohto článku zmluvy z „budúceho predávajúceho“ na „budúceho kupujúceho“ a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 2) „Predmetom kúpy“ budúcej kúpnej zmluvy bude „Nájomný bytový dom 38 BJ – Vrútky“ vrátane príhľej infraštruktúry, ktorý bude postavený na parcele ČKN, parcelné číslo 4473, orná pôda, o výmere 2473 m², evidovanej v LV č. 4777, katastrálne územie Vrútky, s 38 bytovými jednotkami (ôsmimi 3 - izbovými, dvadsiatimi 2 – izbovými a desiatimi 1 - izbovými bytovými jednotkami) bežného štandardu s priemernou podlahovou plochou do 50 m², nachádzajúcimi sa v nájomnom bytovom dome so zodpovedajúcou technickou vybavenosťou do výšky oprávnených nákladov v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., splňajúcimi podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako aj podmienky funkčnej a priestorovej regulácie podľa Územného plánu Mesta Vrútky, v znení zmien a doplnkov. Nájomný bytový dom bude nepodpivničený, so šiestimi nadzemnými podlažiami. Bytové jednotky budú disponovať spoločnou výmenníkovou stanicou umiestnenou na 1.NP. Na 1.NP sa taktiež budú nachádzať pivničné priestory pre navrhované byty.

38 bytových jednotiek bude v nasledujúcom členení:

- BJ č.1: 32,01 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.2: 34,13 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.3: 25,44 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.4: 32,01 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.5: 34,13 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.6: 25,44 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.7: 25,44 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.8: 34,13 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.9: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
- BJ č.10: 54,98 m² / 2-izbová BJ /
- BJ č.11: 25,44 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.12: 34,13 m² / 1-izbová BJ /
- BJ č.13: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
- BJ č.14: 54,98 m² / 2-izbová BJ /
- BJ č.15: 67,22 m² / 3-izbová BJ /
- BJ č.16: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
- BJ č.17: 54,98 m² / 2-izbová BJ /
- BJ č.18: 67,22 m² / 3-izbová BJ /

BJ č.19: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.20: 54,98 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.21: 67,22 m² /3-izbová BJ /
BJ č.22: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.23: 54,98 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.24: 67,22 m² / 3-izbová BJ /
BJ č.25: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.26: 54,98 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.27: 67,22 m² /3-izbová BJ /
BJ č.28: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.29: 54,98 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.30: 67,22 m² / 3-izbová BJ /
BJ č.31: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.32: 54,98 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.33: 67,22 m² /3-izbová BJ /
BJ č.34: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.35: 54,98 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.36: 67,22 m² / 3-izbová BJ /
BJ č.37: 47,84 m² / 2-izbová BJ /
BJ č.38: 54,98 m² / 2-izbová BJ /

Celková podlahová plocha všetkých bytov v bytovom dome bude 1 868,26 m².

Priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome bude 49,1647 m².

„Predmetom kúpy“ je aj 47 odstavných (parkovacích) miest z toho 2 parkovacie miesta pre hendikepovaných, ako aj vodovodná prípojka, prípojka splaškovej vody, prípojka dažďovej kanalizácie, ORL, VSAK, rozšírenie siete NN, elektrické prípojky NN, telekomunikačná prípojka a prípojka teplovodu (všetko bližšie špecifikované v spravidnej správe pre stavbu „ Novostavba nájomných bytov 38 BJ - Vrútky).

(ďalej len ako „predmet kúpy“)

Článok III

Kúpna cena

- 1) Kúpna cena za celý „predmet kúpy“ bude určená ako súčet oprávnených nákladov určených z obstarávacej ceny bytového domu vo výške 1.756.164,40.- EUR s DPH a obstarávacej ceny technickej vybavenosti 292.500.- EUR s DPH. Celková kúpna cena bude predstavovať sumu 2.048.664,40.- Eur (slovom dva milióny štyridsaťosemtisíc šesťstošesťdesiatštyri eur štyridsať euro centov).
- 2) Kúpna cena za 1m² podlahovej plochy bytu predstavuje sumu 940.- EUR s DPH a kúpna cena zodpovedajúcej technickej vybavenosti bola určená do výšky oprávnených nákladov v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších právnych predpisov.
- 3) Presný výpočet celkovej kúpnej ceny, vrátane výpočtu oprávnených nákladov na zodpovedajúcu technickú vybavenosť, bol určený podľa výpočtu predbežných nákladov výstavby, ktoré sú súčasťou predložených súťažných podkladov.

Článok IV.

Splatnosť kúpnej ceny

- 1) Zmluvné strany berú na vedomie, že kúpna cena bude „budúcim kupujúcim“ - Mestom Vrútky uhradená z dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a reg. rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania a z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania v zmysle podmienok uvedených pre daný účel.
- 2) Mesto Vrútky ako budúci kupujúci odkúpi skolaudovaný „predmet kúpy“ len za predpokladu poskytnutia úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie z MD, V a RR SR a to v celkovej kúpnej cene za byty vo výške oprávnených nákladov stavby maximálne však vo výške oprávnených nákladov na obstaranie 1 m² priemernej podlahovej plochy bytu podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní za bytový dom, v znení neskorších právnych predpisov a podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a súčasne v zmysle tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odkúpil technickú vybavenosť prislúchajúcu k bytovému domu, a to za predpokladu poskytnutia dotácie ministerstva na tento účel a z vlastných zdrojov mesta Vrútky. Zmluvné strany sa zaväzujú akceptovať aj prípadné zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov pri zmene poskytovania finančných prostriedkov úveru zo ŠFRB a z dotácie ministerstva.
- 3) „Budúci kupujúci“ - Mesto Vrútky uhradí kúpnu cenu po získaní dotácie a úveru a to najneskôr do 30 dní po tom, čo obdrží finančné prostriedky na svoj účet.
- 4) V prípade, že „budúcemu kupujúcemu“ - Mestu Vrútky nebude poskytnutá dotácia z ministerstva a úver zo ŠFRB sa zmluvné strany zaväzujú, že uzatvoria zmluvu o vecnom bremene k pozemku, na ktorom bude postavený bytový dom, ktoré vecné bremeno bude spočívať v práve stavby na pozemku za odplatu, v prospech „budúceho predávajúceho“. Výška odplaty bude určená znaleckým posudkom.,

Článok V.

Lehota na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy

- 1) „Budúci predávajúci“ sa zaväzuje uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu najneskôr do 30-ich dní po zaslaní písomnej výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy „budúcemu kupujúcemu“. „Budúci predávajúci“ je povinný vyzvať budúceho kupujúceho na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy najneskôr do 30 dní po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu bytového domu a zodpovedajúcej technickej vybavenosti.

Článok VI Doručovanie

- 1) Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne proti podpisu alebo zaslané poštou, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
- 2) Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla druhej zmluvnej strany. Za sídlo zmluvnej strany sa považuje adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy. Za deň doručenia, v prípade neprevzatia zásielky, sa považuje 15 – ty deň po odoslaní písomnosti na poštovú prepravu.
- 3) V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie tejto písomnosti preukaznou formou (faxom, elektronicky).

**Článok VII
Sankcie**

- 1) Pre prípad porušenia podstatných náležitostí zmluvy zo strany budúceho predávajúceho sa zmluvné strany dohodli na oprávnení druhej zmluvnej strany od zmluvy odstúpiť a požadovať zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny podľa článku III. bod 1. tejto zmluvy.

- 2) Za podstatné náležitosti zmluvy strany vzájomnou dohodou ustáli ustanovenia článku I. bod 1) a 3) tejto zmluvy, článku II. bod. 1) tejto zmluvy a článku V. bod 1) tejto zmluvy. Náhrada škody tým nie je dotknutá.

**Článok VIII
Záverečné ustanovenia**

- 1) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez skutkového a právneho omylu, bez nátlaku a v úplnom súlade s prejavmi zmluvných strán. Zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nevýhodných podmienok.
- 2) Zmluvné strany berú na vedomie, že obsah tejto zmluvy môžu meniť len písomne a to vo forme očíslovaných a zmluvnými stranami podpísaných dodatkov k zmluve.
- 3) Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté iné, riadia sa právne pomery medzi zmluvnými stranami ustanoveniami Obchodného zákonníka.
- 4) Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
- 5) Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou. Toto ustanovenie platí v prípade, ak sa jedná o zmluvu, ktorá musí byť zverejnená.
- 6) Uzatvorenie zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Vrútky č. 14/2017, zo dňa 14.2.2017.

Vo Vrútkach, dňa 29.5.2017

Za „budúceho predávajúceho“:


G. Švehného 10A
PRIEVIDZA
IČO: 36 322 270
IČ DPH: SK221627850
t. 046/5422272
f. 0905208100

ROKO SLOVAKIA s. r. o.
konateľ spoločnosti

Za „budúceho kupujúceho“:



Mesto Vrútky
primátor mesta