

## ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

Uzatvorená podľa § 289 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a príslušných ustanovení zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zmluva“)

---

### 1. ZMLUVNÉ STRANY

#### 1.1 Budúci predávajúci:

Obch. meno: REVISTAV, s.r.o.  
Sídlo: Obchodná 9, 95501 Topoľčany  
IČO: 46 773 274  
IČ DPH: SK2023573871  
Bank. spojenie: VÚB Banka, a.s.  
Č. účtu: IBAN SK32 0200 0000 0030 4571 5951  
Zápis: OR OS v Nitre, odd. Sro, vl. č. 32239/N  
Zastúpený: Ing. Peter Horváth - konateľ

/ďalej iba „Budúci predávajúci“/

#### 1.2 Budúci kupujúci:

názov: **Obec Velušovce**  
sídlo: Velušovce 181, 955 01 Velušovce  
IČO: 00 800 112  
DIČ: 202 123 4677  
Bankové spojenie: VUB Banka  
Č. účtu: 22629192/0200  
Zastúpená: Ing. Rastislav Zemánik - starosta

/ďalej iba „Budúci kupujúci“/

/Budúci predávajúci a Budúci kupujúci ďalej spolu iba „Zmluvné strany“/

### 2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 2.1 Budúci predávajúci je obchodnou spoločnosťou, ktorá ako stavebník bude realizovať stavbu: „Bytový dom Velušovce“ v obci Velušovce na parcele č. 1184/48 evidovaných Správou Katastra Topoľčany, nachádzajúcich sa v k.ú. obce

Velušovce, vrátane technickej vybavenosti v rozsahu: vonkajší rozvod pitnej vody, kanalizačná prípojka, prístupová komunikácia, spevnené plochy a parkoviská, sadové úpravy, (ďalej len „**Technická vybavenosť**“) podľa projektovej dokumentácie, ktorá bude presne definovať jednotlivé stavebné objekty a ktorá musí byť schválená ako i každá jej zmena obecným zastupiteľstvom Velušovce (ďalej len „**Projektová dokumentácia**“). Po dokončení výstavby vznikne nájomný bytový dom s 8 bytovými jednotkami (ďalej len „**Nehnuteľnosť**“) a po kolaudácii odpredá horeuvedenú stavbu budúcemu kupujúcemu.

- 2.2 Byty budú bežného štandardu, postavené v súlade so zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách v znení neskorších doplnkov (ďalej len „**Dotačný zákon**“) a zákona č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej len „**Zákon o ŠFRB**“) a Projektovou dokumentáciou. Predpokladaný termín ukončenia výstavby Bytov je do 15.12.2017, prípadne v ďalších termínoch podľa čl. 4.6 Zmluvy.
- 2.3 Budúci kupujúci má záujem nadobudnúť do osobného vlastníctva od Budúceho predávajúceho všetky Byty podľa čl. 2.2 tejto Zmluvy v Nehnuteľnosti, vrátane k nim prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve a Technickú vybavenosť po dokončení výstavby Bytov a nadobudnutí právoplatnosti povolenia na užívanie Bytov (kolaudačného rozhodnutia) vydaného príslušným stavebným úradom podľa § 76 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), za kúpnu cenu a za podmienok stanovených v tejto Zmluve. Budúci kupujúci za účelom uhradenia kúpnej ceny na nadobudnutie Bytov a Technickej vybavenosti do svojho vlastníctva požiada za podmienok v tejto Zmluve o úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania /ďalej iba „**ŠFRB**“/ podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania /ďalej iba „**Zákon o ŠFRB**“/ a o poskytnutie dotácií vo výške 40% z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky /ďalej iba „**Ministerstvo**“/ podľa Dotačného zákona.
- 2.4 Uznesením obecného zastupiteľstva obce Velušovce č.54/6 konaného dňa 11.9.2015 bol schválený zámer výstavby nájomných bytov v obci Velušovce podľa bodu 2.3. tejto Zmluvy.
- 2.5 Uznesením obecného zastupiteľstva obce Velušovce č. 60/7 konaného dňa 2.10.2015 bol schválený odpredaj budovy súpisné číslo 31 v k.ú. Velušovce, na ktorú obec Velušovce požiadala o búracie povolenie a pozemku parcelné číslo 1184/48 v k.ú. Velušovce a starostovi obce Velušovce bolo odporúčané uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s budúcim predávajúcim za účelom dohodnutia podmienok

budúcej kúpy Nehnutelnosti podľa uznesenia obecného zastupiteľstva obce Velušovce č. 61/7 konaného dňa 2.10.2015. Tieto podmienky kúpy sú hlavným predmetom tejto Zmluvy.

### 3. PREDMET ZMLUVY A KÚPNA CENA

- 3.1 Na základe tejto Zmluvy sa obe Zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť Kúpnu zmluvu, ktorá bude v súlade s touto Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „Zmluva“), predmetom ktorej bude záväzok Budúceho predávajúceho previesť vlastnícke právo k Nehnutelnosti vrátane k nim prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Nehnutelnosti, vrátane Technickej vybavenosti (ďalej iba „**Predmet kúpy**“) na Budúceho kupujúceho a zároveň mu Predmet kúpy odovzdať a záväzok Budúceho kupujúceho zaplatiť za prevod Predmetu kúpy Budúcemu predávajúceму Kúpnu cenu podľa bodu 3.2 a 3.3 tohto článku Zmluvy (ďalej celý odsek iba „**Kúpna zmluva**“), a to za predpokladu, že budú splnené nasledujúce podmienky:
- a) nadobudnutie právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia o povolení používania Predmetu kúpy.
  - b) zápis vlastníckeho práva Budúceho predávajúceho príslušnou správou katastra k Bytom, k spoločným častiam, zariadeniam Nehnutelnosti
  - c) doručenie potvrdenia ŠFRB a Ministerstva o pridelení finančných prostriedkov Budúcemu kupujúceму vo výške kúpnej ceny.
- 3.2 Zmluvne strany sa dohodli pri uzatvorení Kúpnej zmluvy na kúpnej cene, ktorá nepresiahne za jeden meter štvorcový podlahovej plochy definovanej podľa Dotačného zákona sumu v zmysle zákona platného v čase podpisovania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za meter štvorcový podlahovej plochy bude počítaná podľa Dotačného zákona platného v čase podpisovania Kúpnej zmluvy. V súčasnosti je kúpna cena stanovená na sumu 900,00€/m<sup>2</sup> s DPH podlahovej plochy bytov vrátane balkónov. Na základe jednoduchého prepočtu, ktorý definuje súčin podlahovej plochy bytov (max. 400m<sup>2</sup>) podľa a kúpnej ceny za m<sup>2</sup> tejto plochy (900,00 -€ /m<sup>2</sup>) podľa Dotačného zákona je v súčasnej dobe vypočítaná kúpna cena max. 360.000,-€ s DPH (tristošesťdesiat tisíc eur) Prevádzanú Technickú vybavenosť sa Budúci predávajúci zaväzuje previesť na Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu max. 22.000,-€ s DPH (dvadsaťdva tisíc euro), ktorá bude z poskytnutej dotácie z Ministerstva a vlastných

prostriedkov. V prípade, ak nebude poskytnutá dotácia na Technickú vybavenosť z Ministerstva, Budúci predávajúci sa zaväzuje previesť Technickú vybavenosť na Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu, ktorá bude vo výške 1,00 € bez DPH.(ďalej celý odsek iba „Kúpna cena“)

- 3.3 Budúci kupujúci sa zaväzuje Kúpnu cenu zaplatiť Budúcemu predávajúcemu najneskôr do päť pracovných dní od pridelenia finančných prostriedkov v prospech budúceho kupujúceho zo ŠFRB a Ministerstva.
- 3.4 V prípade, že bude Predmet kúpy zaťažený záložným právom Záložného veriteľa, Budúci predávajúci sa zaväzuje predložiť Budúcemu kupujúceму najneskôr pri podaní žiadosti o úver zo ŠFRB, súhlas Záložného veriteľa s prístupím ďalšieho záložného veriteľa – ŠFRB, na základe ktorého bude podpísaná záložná zmluva. Zároveň Budúci predávajúci vydá čestné vyhlásenie, že po pripísaní Kúpnej ceny na účet vyrovná všetky záväzky voči Záložnému veriteľovi a Záložný veriteľ následne vydá kvitanciu, na základe ktorej bude môcť vymazať príslušný kataster nehnuteľnosti záložné právo na Predmet kúpy, čím bude mať záložné právo na Predmet kúpy iba jeden záložný veriteľ – ŠFRB.
- 3.5 Číslo bankového účtu Budúceho predávajúceho, na ktoré má Budúci kupujúci previesť Kúpnu cenu za Predmet kúpy bude vyznačené na faktúre, ktorú vystaví Budúci predávajúci Budúcemu kupujúceму do 5 dní od podpisu Kúpnej zmluvy.
- 3.6 Predmetom tejto Zmluvy je aj povinnosť Budúceho predávajúceho zabezpečiť komplexný inžiniering a projektovú dokumentáciu diela včítane prípravy žiadosti na úver zo ŠFRB a žiadosti na dotáciu z Ministerstva na Predmet kúpy.

#### 4. ZÁVÄZKY ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1 Budúci predávajúci zhotoví Predmet kúpy podľa Projektovej dokumentácie odsúhlasenej obecným zastupiteľstvom obce Velušovce. Budúci predávajúci vyhlasuje, že Projektová dokumentácia bude v súlade s právnymi predpismi pre získanie úverov, dotácií, nenávratných príspevkov na podporu bývania podľa platnej právnej úpravy, a to predovšetkým podmienky Dotačného zákona v znení platnom ku dňu uzavretia tejto Zmluvy a zákona o ŠFRB v znení platnom ku dňu uzavretia tejto Zmluvy. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že akákoľvek zmena oproti odsúhlasenej projektovej dokumentácie musí byť odsúhlasená obecným zastupiteľstvom obce Velušovce.

- 4.2 Budúci kupujúci sa zaväzuje za účelom získania finančných prostriedkov na zaplatenie Kúpnej ceny podať:
- a) žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie Predmetu kúpy na Ministerstvo podľa Dotačného zákona,
  - b) žiadosť o poskytnutie podpory na obstaranie Predmetu kúpy na ŠFRB podľa Zákona o ŠFRB.
- 4.3 Žiadosti musia obsahovať náležitosti v súlade s vyššie uvedenými právnymi predpismi v znení platnom a účinnom ku dňu podania žiadosti, za čo zodpovedá Budúci predávajúci. Ak v roku 2016 nebudú Budúcemu kupujúcemu pridelené prostriedky zo ŠFRB a Ministerstva na účel financovania Predmetu kúpy, zaväzuje sa Budúci kupujúci podať nové žiadosti uvedené v bode 4.2 tohto článku Zmluvy najneskôr do 30.1.2017. Ak v roku 2017 nebudú Budúcemu kupujúcemu pridelené prostriedky zo ŠFRB a Ministerstva na účel financovania Predmetu kúpy, zaväzuje sa Budúci kupujúci podať nové žiadosti uvedené v bode 4.2 tohto článku Zmluvy najneskôr do 30.1.2018.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely Dotačného zákona a Zákona o ŠFRB predpokladaná výška oprávnených nákladov, resp. výška obstarávacej ceny, z ktorej bude Budúci kupujúci pri podaní žiadosti podľa bodu 4.3. tejto Zmluvy vychádzať, je Kúpna cena, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pričom Budúci predávajúci sa zaväzuje Budúcemu kupujúcemu bez zbytočného odkladu oznámiť každú zmenu predpokladaných nákladov na výstavbu Predmetu kúpy.
- 4.5 Budúci predávajúci ukončí výstavbu Predmetu kúpy najneskôr do 15.12.2017
- K zmene termínu ukončenia výstavby môže dôjsť v súvislosti posúvania lehoty podľa čl. 4.3. tejto Zmluvy tak, aby doba výstavby bola max. 18 mesiacov od podpisu zmluvy o financovaní Predmetu zmluvy s Ministerstvom a ŠFRB. V tejto lehote zároveň Budúci predávajúci podá žiadosť na vydanie Kolaudačného rozhodnutia o povolenie užívania Predmetu kúpy za podmienky, že Budúci kupujúci poskytne Budúcemu predávajúcemu všetku súčinnosť potrebnú pre získanie povolení potrebných na výstavbu a užívanie stavby podľa bodu 4.8. tejto Zmluvy, a že si riadne a včas splní všetky povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 4.6 Výstavbu Predmetu kúpy vykoná Budúci predávajúci na svoje náklady a na svoje nebezpečenstvo.

- 4.7 Budúci predávajúci umožní počas výstavby zástupcovi Budúceho kupujúceho (stavebný dozor) vstup na stavenisko a kontrolu vykonávania prác minimálne raz za mesiac.
- 4.8 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že Budúcemu predávajúcemu, poskytne všetku potrebnú súčinnosť na získanie všetkých dokumentov potrebných na začatie a vykonanie výstavby, získanie Kolaudačného rozhodnutia na Predmet kúpy, ako aj na získanie všetkých dokumentov potrebných na prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho.

## 5. SPÔSOB A PODMIENKY UZATVORENIA KÚPNEJ ZMLUVY

- 5.1 Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, Budúci predávajúci je oprávnený vyhotoviť a doručiť písomnú výzvu Budúcemu kupujúcemu na uzatvorenie Kúpnej zmluvy (ďalej len „Výzva“) kedykoľvek po splnení podmienok na uzatvorenie Kúpnej zmluvy.
- 5.2 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že do 30 dní od doručenia Výzvy alebo Dodatočnej výzvy uzatvorí s Budúcim predávajúcim Kúpnu zmluvu.

## 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 na adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy 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 Ak u Budúceho predávajúceho vznikne prekážka, pre ktorú nebude môcť dokončiť výstavbu Predmetu kúpy, je povinný oznámiť vznik takej prekážky Budúcemu kupujúcemu do 15 dní od tohto zistenia. V prípade vzniku prekážky uvedenej v tomto bode, za ktorú Budúci predávajúci nezodpovedá, sa termín dokončenia výstavby podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy predlžuje o dobu trvania tejto prekážky.
- 6.3 Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak:

JH

M

- a) Budúci kupujúci nesplní svoj záväzok uzatvoriť Kúpnu zmluvu ani po doručení Výzvy, ktorú mu doručí Budúci predávajúci.
  - b) Budúci kupujúci nezaplatí Budúcemu predávajúcemu Kúpnu cenu v dohodnutej výške a v lehote.
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak z dôvodu nesplnenia povinnosti Budúceho kupujúceho zaplatiť Kúpnu cenu alebo ktorejkoľvek jeho inej povinnosti podľa tejto Zmluvy dôjde k zmareniu uzatvorenia Kúpnej zmluvy alebo v prípade, ak Budúci predávajúci odstúpi od tejto Zmluvy podľa bodu 6.3. tejto Zmluvy, Budúci predávajúci je oprávnený previesť vlastnícke právo k Bytom na tretiu osobu alebo si ich ponechať vo svojom vlastníctve.
- 6.5 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že ak budúci kupujúci nedostane dotáciu z Ministerstva v plnej výške 40% z kúpnej ceny z dôvodu nedodržania podmienok pre pridelenie dotácie z viny budúceho predávajúceho uhradiť sumu, o ktorú bude vyplatená nižšia dotácia.

## 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 tejto 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 tejto Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 7.4 Táto Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán. Budúci kupujúci je povinný zverejniť túto Zmluvu na svojej internetovej stránke najneskôr do 5 dní od jej podpisu. Budúci predávajúci súhlasí so zverejnením obsahu tejto Zmluvy.
- 7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, dve vyhotovenia sú určené pre Budúceho predávajúceho a tri vyhotovenia sú určené pre Budúceho kupujúceho.

7.6 Zmluvné strany si obsah tejto 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.

V Topoľčanoch, dňa 6.10.2015

Vo Velušovciach dňa 6.10.2015

Za Budúceho predávajúceho:

Za Budúceho kupujúceho:

**REVISTAV, s.r.o.**  
Obchodná 9, 955 01 Topoľčany  
IČO: 46 778 274 DIČ: 2023573871  
IČ DPH: SK2023573871

**REVISTAV, s.r.o.**

Ing. Peter Horváth – konateľ



**Obec Velušovce**

Ing. Rastislav Zemánik - starosta