

Kúpna zmluva

uzavretá podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluva o zriadení predkupného práva
uzavretá podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve
uzavretá podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Predávajúci:

Obec Šiatorská Bukovinka

Šiatorská Bukovinka č. 41

985 58 Šiatorská Bukovinka

IČO: 00316431

DIČ: 2021115162

v zastúpení: Juraj Badínka, starosta obce

**/ďalej len „predávajúci“, „oprávnený z predkupného práva“
„budúci kupujúci“/**

Kupujúci:

BEST ESTATE s.r.o.

Vajanského 4, 984 01 Lučenec

IČO: 46932429

DIČ: 2023658417

v zastúpení: Jaroslav Preták, konateľ

**/ďalej len kupujúci“, „povinný z predkupného práva“
„budúci predávajúci“/**

Prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že k právnym úkonom sú spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto

Kúpnu zmluvu

za nasledovných podmienok:

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na liste vlastníctva č. **199** vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Lučenci pre okres Lučenec, obec Šiatorská Bukovinka, kat. územie Šiatorská Bukovinka v podiele 1/1.
2. Predmetom prevodu je:
 - *Pozemok parcela registra „C“, parcelné číslo 1477, o výmere 2075 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaná sa na liste vlastníctva č. **199** vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Lučenci pre okres Lučenec, obec Šiatorská Bukovinka, kat. územie Šiatorská Bukovinka v podiele 1/1.*
 - *stavba so súpisným číslom 53, na parcele registra „C“, parcelné číslo 1477, druh stavby 20-budova PO-VB, zapísaná na liste vlastníctva č. **199** vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Lučenci pre okres Lučenec, obec Šiatorská Bukovinka, kat. územie Šiatorská Bukovinka v podiele 1/1.*
3. Predávajúci touto zmluvou predáva kupujúcemu predmet zmluvy v celosti o veľkosti podielu 1/1 a kupujúci nadobúda predmet zmluvy do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1.

4. Prevod nehnuteľnosti uvedenej v tejto zmluve bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Šiatorská Bukovinka dňa 24.06.2015.

Článok II. **Kúpna cena**

1. Predávajúci predáva uvedené nehnuteľnosti špecifikované v článku I. tejto zmluvy za dohodnutú celkovú kúpnu cenu 1,00 Euro (slovom: jedno euro) a je dohodnutá v zmysle zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách a vyhl. č. 87/1996 Z.z. z ktorou sa vykonáva zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení a v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Šiatorská Bukovinka č. 17/2015 zo dňa 24.06.2015.
2. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu za prevádzanú nehnuteľnosť dohodnutú v bode 1. tohto článku zmluvy bezhotovostne na účet predávajúceho v deň podpisu tejto zmluvy.

Článok III. **Nadobudnutie vlastníctva**

1. Zmluva nadobúda účinnosť odo dňa podpísania a vlastníctvo nehnuteľností uvedených v čl. 1 tejto zmluvy nadobudne kupujúci dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností na príslušnom katastrálnom úrade.
2. Všetky náklady spojené so zdokladovaním majetkovej podstaty nehnuteľností, trovy spojené so spisanim tejto kúpnej zmluvy a správny poplatok na povolenie vkladu do katastra hradí kupujúci.

Článok IV. **Osobitné ustanovenia**

1. Predávajúci vyhlasuje, že:
 - nehnuteľnosti sú v stave zodpovedajúcom ich opotrebovaniu a že mu nie sú známe nijaké vady, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť,
 - je vlastníkom nehnuteľností a je oprávnený tieto previesť na kupujúceho,
 - predávajúci prehlasuje, že jeho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nie je predmetom súdneho sporu, výkonu rozhodnutia alebo exekučného konania,
 - nehnuteľnosti nemajú žiadne právne ani faktické vady a nie sú zaťažené právami tretích osôb
2. Uvedený skutkový stav je podstatnou podmienkou uzavretia kúpnej zmluvy. V prípade, že údaje uvedené predávajúcim v čl. IV ods. 1 sú nepravdivé, je kupujúci oprávnený odstúpiť od zmluvy. Rovnako je kupujúci oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak sa nestane vlastníkom nehnuteľností do 2 mesiacov od podania návrhu na vklad z dôvodov na strane predávajúceho.
3. V prípade pokiaľ nebude kúpna cena uhradená v súlade s článkom 2 tejto zmluvy je predávajúci oprávnený odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy vzniká kupujúcemu voči predávajúcemu nárok na vrátenie vyplatenej kúpnej ceny.
5. Kupujúci prehlasuje, že stav prevádzanej nehnuteľnosti uvedeného v článku I. zmluvy mu je známy a v stave, v akom sa nachádza pozemok a budova v deň uzavretia tejto zmluvy ho od predávajúceho kupuje a preberá za kúpnu cenu dohodnutú v článku II. tejto zmluvy, a to výlučne za účelom výstavby nájomných bytov nižšieho štandardu pre Obec Šiatorská Bukovinka, a to v celkovom počte 13 bytových jednotiek s tým, že po zrealizovaní výstavby bytov kupujúci zmluvne prevedie vlastnícke právo k predmetnému pozemku a obytného domu späť na predávajúceho- Obec Šiatorská Bukovinka.
6. Kupujúci sa zaväzuje, že výstavbu nájomných bytov nižšieho štandardu podľa bodu 5. tohto článku zmluvy, t. j. 13 bytových jednotiek na pozemku, ktorý je predmetom tejto kúpnej zmluvy, t. j. na pozemku parc. č. C KN 1477 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2075 m² v k. ú. Šiatorská Bukovinka v zmysle projektovej dokumentácie, ktorá je prílohou tejto zmluvy, zrealizuje (skolauduje) v termíne najneskôr do 31.12.2016 na vlastné náklady v súlade so zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a platnými vykonávacími predpismi, a to tak, že priemerná podlahová plocha nájomných bytov v bytovom dome neprevýši 45 m² a priemerný oprávnený

náklad stavby neprevýši 605,-€ na jeden m² podlahovej plochy nájomného bytu, pričom na obstaranie takéhoto bytu nižšieho štandardu možno poskytnúť dotáciu vo výške 75 % oprávnených nákladov, aby Obec Šiatorská Bukovinka mohla v roku 2017 požiadať o dotáciu z Ministerstva výstavby, dopravy a regionálneho rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania a o úver vo výške 25 % oprávnených nákladov stavby zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak kupujúci zrealizuje výstavbu nájomných bytov nižšieho štandardu podľa bodu 5. tohto článku zmluvy v termíne do 31.12.2015, predávajúci Obec Šiatorská Bukovinka požiada o dotáciu z Ministerstva výstavby, dopravy a regionálneho rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania a o úver vo výške 25 % oprávnených nákladov stavby zo Štátneho fondu rozvoja bývania už v roku 2016.

Ďalej zmluvné strany prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že k právnym úkonom sú spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto

Zmluvu o zriadení predkupného práva

Článok V.

Predmet zmluvy

1. Oprávnený z predkupného práva si vyhradzuje predkupné právo na odkúpenie nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. tejto zmluvy. V prípade, ak by povinný z predkupného práva chcel v budúcnosti nehnuteľnosť uvedenú v čl. I. tejto zmluvy predať, zameniť, darovať alebo inak scudiť, povinný z predkupného práva preberá na seba záväzok ponúknuť tieto nehnuteľnosti na odpredaj prednostne oprávnenému z predkupného práva.
2. Povinný z predkupného práva je povinný ponuku na predaj vykonať písomným ohlásením. Oprávnený z predkupného práva je povinný vyjadriť sa k písomnému ohláseniu v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného ohlásenia.
3. Povinný z predkupného práva súhlasí s jeho zriadením v zmysle tohto článku zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo sa zriaďuje ako vecné právo, ktoré bude pôsobiť aj voči právnym nástupcom povinného z predkupného práva.

Ďalej zmluvné strany prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že k právnym úkonom sú spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto

Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve

Článok VI.

Predmet zmluvy


1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. II. bod (2) budúci predávajúci, najneskôr však do 31.12.2016 uzavrieť kúpnu zmluvu, na základe ktorej budúci predávajúci odpredá do výlučného vlastníctva budúceho kupujúceho nehnuteľnosti:
 - Pozemok parcela registra „C“, parcelné číslo 1477, o výmere 2075 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaný ku dňu uzavretia tejto zmluvy na liste vlastníctva č. 199 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Lučenci pre okres Lučenec, obec Šiatorská Bukovinka, kat. územie Šiatorská Bukovinka v podiele 1/1.
 - 13 bytov (bytových jednotiek), ktoré budú vybudované budúci predávajúci v stavbe súp.č. 53 na parc.č. 1477 v súlade s čl. IV. bod. 5 a bod. 6 tejto zmluvy, a to každý byt v podiele 1/1 a príslušný podiel bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu stavby so súpisným číslom 53, na parcele registra „C“, parcelné číslo 1477.
2. Kúpna cena predmetu kúpy bude stanovená podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a platnými vykonávacími predpismi avšak nepresiahne sumu 605 € za meter štvorcový obytnej plochy. Kúpna cena bude budúci kupujúci vyplatená do 15 dní po povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech budúceho kupujúceho.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že právo vyzvať druhú zmluvnú stranu na uzavretie kúpnej zmluvy má budúci kupujúci. Výzva na uzavretie musí byť písomná a musí byť zaslaná budúcemu predávajúcemu bezodkladne po vydaní kolaudačného rozhodnutia o čom budúci predávajúci informuje budúceho kupujúceho. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu najneskôr do 10 dní od doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho budúcemu predávajúcemu.
4. Budúci kupujúci nie je povinný uzavrieť kúpnu zmluvu v prípade ak:
 - a) budúci predávajúci nezrealizuje výstavbu 13 bytových jednotiek v lehote uvedenej v čl. IV. bod. 6 tejto zmluvy
 - b) budúci predávajúci nezrealizuje výstavbu 13 bytových jednotiek v súlade s kritériami na poskytnutie dotácie podľa čl. IV. bod. 6 tejto zmluvy
 - c) budúcemu kupujúcemu nebude poskytnutá dotácia vo výške 75 % oprávnených nákladov z Ministerstva výstavby, dopravy a regionálneho rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania alebo úver vo výške 25 % oprávnených nákladov stavby zo Štátneho fondu rozvoja bývania v zmysle čl. IV. bod. 6 tejto zmluvy.
5. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že ku dňu podpisu kúpnej zmluvy ohľadne nehnuteľnosti uvedených v čl. VI. bod. 1 tejto zmluvy:
 - a) nebude vedený žiaden súdny spor ani exekučné, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie
 - b) nebudú uzavreté zmluvy o ich prevode, budúce kúpne zmluvy, zmluvy, o zriadení záložného práva, zmluvy o zabezpečovacom prevode práva a pod.
 - c) nebudú viaznuť žiadne tarchy, vecné bremena, okrem predkupného práva zriadeného touto zmluvou
6. Zmluvné strany sa dohodli, že osobitné dojednania v súvislosti s kúpou nehnuteľnosti uvedenej v čl. VI. bod. 1 tejto zmluvy neupravené touto zmluvou sa upravia v kúpnej zmluve.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch.
2. Táto kúpna zmluva, zmluva o zriadení predkupného práva a zmluva o budúcej kúpnej zmluve je platná dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a bude zverejnená na webovej stránke obce.
3. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, jej obsahu porozumeli súhlasia s ním, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez nátlaku, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
4. Pokiaľ v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Prípadne sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Šiatorskej Bukovinke dňa 16.07.2015


.....
predávajúci / oprávnený z predkupného práva
budúci kupujúci

Obec Šiatorská Bukovinka
Juraj Badinka, starosta obce



BEST ESTATE, s.r.o.
Vajanského 4
984 01 Lučenec
IČO: 46 992 829
.....
kupujúci/ povinný z predkupného práva
budúci predávajúci

BEST ESTATE, s.r.o.
v zast. konateľ Jaroslav Preták