

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. 2022/07564/10

uzatvorená v súlade s ust. § 289 Obchodného zákonníka

Článok I. Zmluvné strany

1. Budúci predávajúci:	Mesto Lipany
statutárny orgán:	Ing. Vladimír Jánošík primátor mesta
sídlo:	Krivianska 1, 082 71 Lipany
IČO:	00 327 379
DIČ:	2020711572
IČ DPH:	SK 2020711572
bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu (IBAN):	SK 80 0200 0000 0000 0272 8572

(ďalej len „budúci predávajúci“)

a

1. Budúci kupujúci:	STAV-MAJO s.r.o.
statutárny orgán:	Marián Mizerák konateľ
sídlo:	Železničná 11, 082 71 Lipany
IČO:	36506541
DIČ:	2022014720
IČ DPH:	SK2022014720
bankové spojenie:	Tatra banka
číslo účtu (IBAN):	SK11 1100 0000 0026 2403 9359
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 16317/P	

2.

(ďalej len „budúci kupujúci“)

(ďalej spoločne aj „zmluvné strany“)

uzatvárajú na základe vzájomne dosiahnutého konsenzu predovšetkým podľa ustanovenia § 289 zákona č. 513/1991 Z. z. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov túto zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „Zmluva o budúcej kúpnej zmluve“)

Článok II. Preambula

1. Táto Zmluva o budúcej kúpnej zmluve upravuje budúci predaj a budúcu kúpu nehnuteľnosti, špecifikovanej v čl. III Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na umiestnenie stavebného objektu „BYTOVÝ DOM B1 a B2“ s príslušnou infraštruktúrou, a to na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej budúcim predávajúcim.
2. Spôsob prevodu nehnuteľnosti na základe obchodnej verejnej súťaže a podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Lipanoch č. 40/2022/VI.2 zo dňa 28.04.2022 (ďalej len „obchodná verejná súťaž“).

Článok III.

Predmet a účel Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

1. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:
 - pozemku parcely registra „C“ č. 1240/63, vo výmere 5290 m², druh pozemku orná pôda, zapísaného na LV č. 1375, okres: Sabinov, obec: LIPANY, kat. územie: Lipany,

Z nehnuteľnosti uvedenej v tomto bode tohto článku Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bude geometrickým plánom odčlenená časť nehnuteľnosti v predpokladanej výmere do 1400m², ktorá bude predmetom prevodu vlastníckeho práva (ďalej len „Nehuteľnosť“).
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k Nehuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a to za splnenia všetkých podmienok a v lehote podľa čl. IV. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej obsah bude zodpovedať minimálne náležitostiam dohodnutým v čl. V. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve za kúpnu cenu 56,11€/m², tzn. spolu za celkovú kúpnu cenu **78 554,00 €** (slovom: sedemdesiatosemtisícpäťstopäťdesiatštyri eur).
3. Budúci kupujúci vyhlasuje, že sa dôsledne oboznámil s podmienkami obchodnej verejnej súťaže, na základe ktorej sa uzatvára táto Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, a to predovšetkým v časti týkajúcej sa využitia nehnuteľnosti. Budúci kupujúci vyhlasuje, že sa oboznámil so zásadami a regulatívmi funkčného využitia a priestorového usporiadania územia stanovenými v záväznej časti platného Územného plánu Mesta Lipany, ktorý bol prijatý Všeobecne záväzným nariadením Mesta Lipany ako aj s platným územným rozhodnutím č. j. L/Kr-2018/208 – OcÚ/160-SOcÚ/Mj zo dňa 20.07.2018, ktoré je povinný rešpektovať pri výstavbe „BYTOVÉHO DOMU B1 a B2“ ako aj infraštruktúry. Budúci kupujúci je oprávnený požiadať o zmenu územného rozhodnutia č.j. L/Kr-2018/208 – OcÚ/160-SOcÚ/Mj zo dňa 20.07.2018 v prípade, ak predložil v rámci obchodnej verejnej súťaže vlastný investičný zámer na výstavbu „BYTOVÉHO DOMU B1 a B2“, ktorý vyžaduje zmenu právoplatného územného rozhodnutia.
4. Budúci kupujúci ďalej vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve detailne oboznámil so stavom Nehuteľnosti, ktorá bude predmetom budúceho predaja a že v stave, v akom táto stojí a leží podpisom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve túto preberá **za účelom výstavby „BYTOVÉHO DOMU B1 a B2“ spolu s tomu zodpovedajúcou infraštruktúrou** bez akýchkoľvek námietok. Predávajúci nezodpovedá kupujúcemu za faktické vady Nehuteľnosti.

Článok IV.

Podmienky uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

1. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že na prevádzanej Nehuteľnosti zrealizuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo výstavbu „BYTOVÉHO DOMU B1 a B2“ spolu s príslušnou infraštruktúrou (ďalej aj „investičný zámer“), a to v súlade so zásadami a regulatívmi funkčného využitia a priestorového usporiadania územia stanovenými v záväznej časti platného Územného plánu Mesta Lipany, ktorý bol prijatý Všeobecne záväzným nariadením Mesta Lipany ako aj s platným územným rozhodnutím č.j. L/Kr-2018/208 – OcÚ/160-SOcÚ/Mj zo dňa 20.07.2018 prípadne v súlade s investičným zámerom predloženým v rámci obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „účel zmluvy“).
2. Budúci kupujúci sa môže odchýliť od účelu zmluvy len po predchádzajúcom písomnom súhlase budúceho predávajúceho. Tým nie je dotknutá zodpovednosť stavebníka realizujúceho

stavebnú činnosť na prevádzanej Nehnuteľnosti podľa osobitných právnych predpisov upravujúcich územné plánovanie a stavebný poriadok.

3. Budúci kupujúci je povinný začať s výstavbou investičného zámeru **do 18 mesiacov** odo dňa účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Investičný zámer (v rámci naplnenia účelu zmluvy) je budúci kupujúci povinný zrealizovať najneskôr **do 36 mesiacov** odo dňa právoplatnosti príslušného stavebného povolenia na stavbu „BYTOVÝ DOM B1 a B2“, pričom za termín ukončenia sa považuje deň nadobudnutia právoplatnosti posledného príslušného kolaudačného rozhodnutia vzťahujúceho sa k „BYTOVÉMU DOMU B1 a B2“ a celej jeho infraštruktúry.
4. Budúci kupujúci je povinný predložiť budúcemu predávajúcemu všetky kolaudačné rozhodnutia vzťahujúce sa k stavbe „BYTOVÉHO DOMU B1 a B2“ najneskôr v lehote **10 kalendárnych dní** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia.
5. Budúci kupujúci zrealizuje výstavbu bytového domu na vlastné náklady a nebezpečenstvo a zabezpečenia prípadných prekládok sietí komplexne v rozsahu celého riešeného územia vrátane úpravy terénu s osadením kontajneroviska, prístupovej cesty od bytového domu B1 a prístupovej cesty od bytového domu B2 po spoločný úsek prístupovej cesty k bytovým domom B1 a B2 (napojenia nehnuteľností na verejnú komunikáciu), osvetlenia, parkoviska, chodník (príloha: overená dokumentácia pre územne rozhodnutie, respektíve kupujúci navrhne nový spôsob osadenia bytových domov B1 a B2 s príslušnými IS a následne musí požiadať o zmenu ÚR). Takto zrealizovaná infraštruktúra bude protokolom odovzdaná budúcemu predávajúcemu za 1€ za každý stavebný objekt.
6. Budúci kupujúci za úhradu vybuduje verejnú prístupovú komunikáciu (spoločný úsek prístupovej cesty k bytovým domom B1 a B2 pre vozidlá) od samostatných prístupových ciest k bytovým domom B1 a B2 a prislúchajúce verejné inžinierske siete, kúpna cena bude stanovená znaleckým posudkom.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v lehote **do 10 kalendárnych dní** odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho predávajúceho adresovanej budúcemu kupujúcemu uzavrú kúpnu zmluvu s dohodnutým obsahom podľa Čl. V. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „Budúca kúpna zmluva“), predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti za dohodnutú kúpnu cenu, pričom budúci predávajúci zašle výzvu na uzatvorenie Budúcej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu najneskôr v lehote **do 30 dní** odo dňa doručenia všetkých kolaudačných rozhodnutí vzťahujúcich sa k stavbe „BYTOVÉHO DOMU B1 a B2“. Budúci kupujúci sa zaväzuje podpísať Budúcu kúpnu zmluvu po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí a geodetickom zameraní stavebných objektov, na základe výzvy budúceho predávajúceho.

Článok V. Obsah budúcej kúpnej zmluvy

I.

Zmluvné strany

- | | | |
|------------------------|--|---|
| 2. Predávajúci: | Mesto Lipany
štatutárny orgán:
sídlo: | <i>Ing. Vladimír Jánošík</i>
<i>primátor mesta</i>
<i>Krivianska 1, 082 71 Lipany</i> |
|------------------------|--|---|

IČO: 00 327 379
DIČ: 2020711572
IČ DPH: SK 2020711572
bankové spojenie:
číslo účtu (IBAN):

(ďalej len „Predávajúci“)

a

3. Kupujúci:

STAV-MAJO s.r.o.

štatutárny orgán:

Marián Mizerák
konateľ

sídlo:

Železničná 11, 082 71 Lipany

IČO:

36506541

DIČ:

2022014720

IČ DPH:

SK2022014720

bankové spojenie:

Tatra banka

číslo účtu (IBAN):

SK11 1100 0000 0026 2403 9359

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 16317/P

(ďalej len „Kupujúci“)

(ďalej spoločne aj „Zmluvné strany“)

II.

Predmet kúpy

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:

- časti pozemku parcely registra „C“ č. 1240/63,, druh pozemku orná pôda, zapísaného na LV č. 1375, okres: Sabinov, obec: LIPANY, kat. územie: Lipany, v celkovej výmere do 1400m² (ďalej aj „Nehuteľnosť“).

2. Predávajúci touto Zmlouvou predáva Nehuteľnosť Kupujúcemu v stave Zmluvným stranám známom za kúpnu cenu a za podmienok ďalej uvedených a Kupujúci Predmet kúpy za kúpnu cenu a za podmienok ďalej uvedených kupuje a nadobúda do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1 k celku.

III.

Kúpna cena a jej úhrada

1. Predávajúci predáva touto Kúpnu zmlouvou Nehuteľnosti za dohodnutú kúpnu cenu _____,- € (slovom: _____ eur) (ďalej len „Kúpna cena“).

2. Uvedený predaj nehnuteľnosti je vo verejnom záujme, z toho dôvodu sa Mesto Lipany nepovažuje za zdaniteľnú osobu podľa § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

3. Z dôvodu účasti na verejnej obchodnej súťaži Kupujúci uhradil dňa _____.2022 na účet Predávajúceho finančnú zábezpeku vo výške _____,- € (slovom „_____ eur“), ktorá sa započítava do Kúpnej ceny. Do Kúpnej ceny sa započítava aj suma vo výške _____,- € (slovom „_____ eur“), ktorú uhradil Kupujúci na účet Predávajúceho dňa _____.2022. Zmluvné strany vyhlasujú, že so započítaním, tak ako je definované v tomto bode Zmluvy, vyslovene súhlasia a Kúpna cena podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy sa považuje za splatenú v rozsahu 100 %.

IV.
Práva a povinnosti

1. Zmluva podlieha vkladu do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Sabinov, katastrálny odbor. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Sabinov, katastrálnom odbore podá výlučne Predávajúci, načo ho Kupujúci týmto splnomocňuje, a to po úhrade správneho poplatku podľa bodu 2 tohto článku.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok vo výške 66,00 € za podanie návrhu na začatie konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí Kupujúci do 10 dní od doručenia Kúpnej zmluvy podpísanej obidvoma zmluvnými stranami prevodom na účet Predávajúceho: _____, IBAN: _____, variabilný symbol (VS):
.....

V.
Odstúpenie od zmluvy

1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - a) ak Kupujúci podá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy bez písomnej dohody s Predávajúcim,
 - b) z dôvodu iného porušenia zmluvy Kupujúcim, pokiaľ Kupujúci porušenie povinnosti alebo omeškanie s jej splnením napriek písomnej výzve Predávajúceho neodstránil ani v primeranej lehote poskytnutej mu na to Predávajúcim, pričom za primeranú lehotu sa považuje lehota najmenej 14 dní,
2. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - a) ak Predávajúci poruší svoju povinnosť nepreviesť prevádzané nehnuteľnosti na iného ani ich nezaťažiť v čase odo dňa uzavretia tejto zmluvy až do právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Sabinov, katastrálny odbor, ktorým sa povolí vklad vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností,
 - b) ak sa Predávajúci dostane do omeškania so splnením svojej povinnosti podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a túto povinnosť si nesplní ani napriek písomnej výzve Kupujúceho v primeranej lehote poskytnutej mu na to Kupujúcim, pričom za primeranú lehotu sa považuje lehota 20 pracovných dní.
3. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku a zmluvné strany sú povinné vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia. Predávajúci je povinný vrátiť Kupujúcemu Kúpnu cenu v lehote 10 pracovných dní odo dňa, kedy budú kumulatívne splnené nasledovné podmienky:
 - a) Kupujúci odovzdal Predávajúcemu prevádzané nehnuteľnosti do faktického užívania v stave, v akom sa nachádzali ku dňu podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - b) Predávajúci bude v katastri nehnuteľností evidovaný ako výlučný vlastník prevádzaných nehnuteľností,
 - c) v katastri nehnuteľností nebude k prevádzaným nehnuteľnostiam zapísané žiadne právo tretej osoby ani Kupujúceho a na liste vlastníctva, na ktorom budú prevádzané nehnuteľnosti zapísané, nebude vpísaná žiadna poznámka.
4. Po odstúpení od zmluvy Predávajúcim je Kupujúci povinný uviesť prevádzanú nehnuteľnosť do pôvodného stavu bez zbytočného odkladu, **ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak**. Ak si Kupujúci túto povinnosť nesplní ani do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Predávajúceho, Predávajúci je oprávnený v mene Kupujúceho a na jeho náklady vykonať všetky úkony potrebné na splnenie uvedenej povinnosti Kupujúceho podľa predchádzajúcej vety;

Predávajúci je oprávnený jednostranne započítať svoju pohľadávku vyplývajúcu z vynaložených nákladov oproti akejkoľvek inej pohľadávke Kupujúceho proti Predávajúcemu.

5. V prípade, že zo strany Predávajúceho dôjde k odstúpeniu od zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v tejto zmluve, Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu **náhradu za užívanie prevádzaných nehnuteľností** za obdobie odo dňa začatia ich užívania Kupujúcim titulom tejto zmluvy až do dňa ich odovzdania Predávajúcemu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Zmluvné strany si za užívanie prevádzaných Nehnuteľností podľa predchádzajúcej vety dojednávajú náhradu vo výške 10 % z kúpnej ceny ročne. **Predávajúci je oprávnený jednostranne započítať svoju pohľadávku, najmä dlžnú náhradu za užívanie Nehnuteľností, oproti akejkoľvek inej pohľadávke Kupujúceho proti Predávajúcemu.**
6. Povinnosť Predávajúceho vrátiť Kúpnu cenu podľa bodu 3 sa nevzťahuje na časť Kúpnej ceny – zábezpeky vo výške 20.000,- € zloženej Kupujúcim vo verejnej obchodnej súťaži, ktorá bola Predávajúcim započítaná do Kúpnej ceny podľa článku III. bodu 3 zmluvy.
7. Odstúpením od zmluvy nezanikajú záväzky, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po zrušení zmluvy (najmä záväzky zaplatiť zmluvnú pokutu, ak nárok vznikol počas trvania zmluvy).

VI.

Vyhlásenia a záväzky zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že má všetky oprávnenia k uzavretiu tejto Kúpnej zmluvy, resp. k prevodu Nehnuteľností na Kupujúceho a že Predmet kúpy je v jeho výlučnom vlastníctve.
2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady na Predmete kúpy, že na Predmete kúpy neviaznu žiadne záložné práva, vecné bremená či iné práva tretích osôb, vrátane práv nájomných, ktoré by obmedzovali výkon vlastníckeho práva Kupujúceho.
3. Kupujúci si Predmet kúpy pred uzavretím tejto Kúpnej zmluvy prehliadol a potvrdzuje, že je úplne oboznámený s jeho stavom a v takom stave ho kupuje do svojho výlučného vlastníctva.

VII.

Záverčné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
2. Táto Kúpna zmluva je s odkazom na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o Zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), povinne zverejňovanou Zmluvou a podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam nadobudne kupujúci dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Sabinov, katastrálny odbor. Deň povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa považuje za deň odovzdania nehnuteľnosti.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne sa informovať o všetkých právne významných skutočnostiach, ktoré môžu mať významný vplyv na plnenie povinností určených touto Zmluvou ako aj pre realizáciu predmetu Zmluvy.
5. Zmluvné strany sa ďalej zaväzujú poskytovať si náležitú súčinnosť najmä tým, že svoje požiadavky budú zadávať vhodnou formou s jasným formulovaním záležitostí – predmetu a účelu, ktoré by chceli dosiahnuť.
6. Ak sa kedykoľvek Zmluvným stranám stane známa okolnosť, ktorá môže byť podnetom pre nesplnenie ktorejkoľvek podmienky vymedzenej v Zmluve, táto Zmluvná strana je povinná poslať okamžite písomnú správu druhej Zmluvnej strane, špecifikujúcu podrobnosti týchto

okolností a Zmluvné strany sa zaväzujú pokračovať v spolupráci tak, aby zabezpečili riadne plnenie Zmluvy.

7. Zmluvné strany za dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou písomného dodatku k tejto Zmluve nahradiť takto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie Zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojou povahou najbližšie povahe neplatnému alebo nevykonateľnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch Zmluvných strán obsiahnutú v tejto Zmluve.
8. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že ich záväzkové vzťahy založené alebo súvisiace s touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
9. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží Predávajúci a jeden rovnopis obdrží Kupujúci, dva rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Sabinov, katastrálny odbor.
10. Akékoľvek Zmeny a dodatky k tejto Zmluve sú platné len v písomnej forme po ich predchádzajúcom schválení Zmluvnými stranami.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že ako účastníci tejto Kúpnej zmluvy sú oprávnení s Predmetom kúpy nakladať a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, tento právny úkon urobili v predpísanej forme, pričom si túto Kúpnu zmluvu pred jej podpísaním prečítali a uzavreli po vzájomnom prerokovaní, podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a nie v časovej tiesni a autentickejšť tejto Kúpnej zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

V _____ dňa _____

Predávajúci

(úradne osvedčený podpis)

Kupujúci

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Budúci kupujúci je povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu **kúpnu cenu** špecifikovanú v čl. III bode 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, po odpočítaní finančnej zábezpeky vo výške 20.000,- €, ktorú budúci kupujúci zaplatil v prospech budúceho predávajúceho za účasť v obchodnej verejnej súťaži, **do 15 dní** odo dňa podpisu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve druhou zmluvnou stranou bezhotovostným prevodom na účet budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví zmluvy, variabilný symbol (VS): **220756410**.
2. Budúci predávajúci je oprávnený **odstúpiť** od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v nasledovných prípadoch:
 - a) ak budúci kupujúci neuhradí budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu podľa bodu 1 tohto článku do 15 dní od podpisu tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podpísanej obidvoma zmluvnými stranami budúcemu kupujúcemu,
 - b) ak budúci kupujúci nezačne s realizáciou výstavby „BYTOVÉHO DOMU B1 a B2“ na prevádzanej Nehnutelnosti v súlade s návrhom predloženým v rámci obchodnej verejnej súťaže v lehote 12 mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, okrem prípadov „vyššej

- moci“, za prípad „vyššej moci“ sa nepovažujú prietahy v stavebnom alebo obdobnom konaní pred príslušným štátnym orgánom, ktoré svojim správaním zapríčinil budúci kupujúci,
- c) ak budúci kupujúci podstatným spôsobom a bez predchádzajúceho písomného súhlasu budúceho predávajúceho zmení investičný zámer, ktorý prezentoval v obchodnej verejnej súťaži,
- d) z dôvodu iného porušenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve budúcim kupujúcim, pokiaľ budúci kupujúci porušenie povinnosti alebo omeškanie s jej splnením napriek písomnej výzve budúceho predávajúceho neodstránil ani v primeranej lehote poskytnutej mu na to budúcim predávajúcim, pričom za primeranú lehotu sa považuje lehota najmenej 14 dní.
3. Odstúpením od zmluvy sa Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zrušuje od doby jej uzavretia. Budúci kupujúci nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré vynaložil v súvislosti s plnením predmetu zmluvy. V takom prípade sa zmluvné strany dohodli, že budúci kupujúci je povinný uviesť Nehnuteľnosti do stavu, v akom ich od budúceho predávajúceho prevzal, v opačnom prípade sa zmluvné strany dohodli, že budúci predávajúci má **predkupné právo na všetky rozostavané stavby**, ktoré zrealizoval budúci kupujúci na Nehnuteľnosti, a to za cenu určenú znaleckým posudkom, ktorý dá vypracovať budúci predávajúci.
4. Povinnosť budúceho predávajúceho vrátiť Kúpnu cenu podľa bodu 3 sa nevzťahuje na časť Kúpnej ceny – zábezpeky vo výške 20.000,- € zloženej budúcim kupujúcim v obchodnej verejnej súťaži, ktorá bola budúcim predávajúcim započítaná do kúpnej ceny podľa článku III. bodu 2 zmluvy.
5. Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy o budúcej zmluve zaplatením odstupného vo výške 10% z kúpnej ceny uvedenej v čl. III. bode 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od doby svojho uzavretia. Budúci kupujúci nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré do doby odstúpenia vynaložil na plnenie predmetu zmluvy.
6. Odstúpením od zmluvy nezanikajú záväzky, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po zrušení zmluvy (najmä záväzky zaplatiť zmluvnú pokutu, ak nárok vznikol počas trvania zmluvy).
7. Budúci kupujúci nie je oprávnený **započítat'** svoje pohľadávky vzniknuté na základe tejto zmluvy voči pohľadávkam budúceho predávajúceho bez jeho písomného súhlasu.
8. Budúci kupujúci nie je oprávnený **postúpiť** pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči druhej zmluvnej strane bez jej predchádzajúceho písomného súhlasu.

Článok VII.

Sankcie a zodpovednosť za škodu

1. Ak ktorákoľvek zmluvná strana poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy alebo zo zákona, je povinná nahradiť druhej zmluvnej strane škodu tým spôsobenú bez ohľadu na povahu okolností, v dôsledku ktorých došlo k porušeniu povinností príslušnej zmluvnej strany.
2. Budúci kupujúci je povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu **zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny** špecifikovanej v čl. III bod 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ak dojednanú kúpnu cenu neuhradí v lehote do 15 dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podpísanej obidvoma zmluvnými stranami budúcemu kupujúcemu.
3. V prípade, že sa ktorákoľvek zo zmluvných strán dostane do omeškania so splnením svojho peňažného záväzku podľa tejto zmluvy, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške určenej podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Budúci predávajúci si môže voči budúcemu kupujúcemu uplatniť **zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny** špecifikovanej v čl. III bod 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v prípade ak budúci kupujúci nezrealizuje investičný zámer na prevádzanej Nehnuteľnosti v lehote podľa čl. IV bodu 3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.
5. Zmluvné pokuty dojednané zmluvnými stranami v tejto zmluve sa stávajú splatnými v okamihu vzniku práva na ich zaplatenie oprávnenej zmluvnej strane, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak. Dojednania o zmluvných pokutách v tejto zmluve sa nedotýkajú nároku oprávnenej zmluvnej strany požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou.
6. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezavahuje porušujúcu zmluvnú stranu povinnosti dodatočne riadne splniť zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť.

Článok IX. Doručovanie

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, alebo osobne na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo preukázateľné oznámené druhej zmluvnej strane po uzatvorení tejto zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
 - a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokolvek iného dôvodu,
 - b) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou.

X. Záverečné ustanovenia

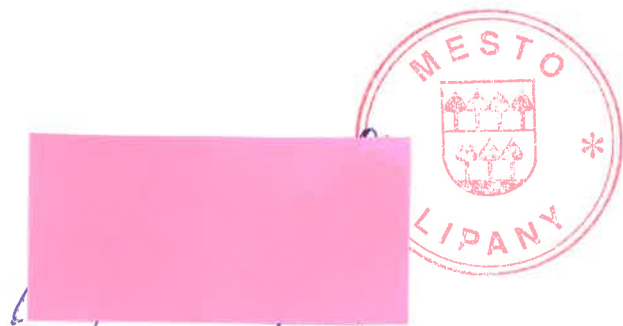
1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je s odkazom na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o Zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), povinne zverejňovanou Zmluvou a podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Budúci kupujúci nie je oprávnený previesť vlastníckeho právo k rozostavanej stavbe umiestnenej na prevádzanom pozemku (bytový dom B1 a B2) bez písomného súhlasu budúceho predávajúceho. Pre prípad prevodu sa budúci kupujúci zaväzuje, že na kupujúceho prevedie všetky práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Ak budúci kupujúci tieto práva prevedie bez písomného súhlasu budúceho predávajúceho, má budúci predávajúci právo na odstúpenie od tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne sa informovať o všetkých právne významných skutočnostiach, ktoré môžu mať významný vplyv na plnenie povinností určených touto

Zmluvou ako aj pre realizáciu predmetu Zmluvy.

5. Zmluvné strany sa ďalej zaväzujú poskytovať si náležitú súčinnosť najmä tým, že svoje požiadavky budú zadávať vhodnou formou s jasným formulovaním záležitostí – predmetu a účelu, ktoré by chceli dosiahnuť.
6. Ak sa kedykoľvek Zmluvným stranám stane známa okolnosť, ktorá môže byť podnetom pre neplnenie ktorejkoľvek podmienky vymedzenej v Zmluve, táto Zmluvná strana je povinná poslať okamžite písomnú správu druhej Zmluvnej strane, špecifikujúcu podrobnosti týchto okolností a Zmluvné strany sa zaväzujú pokračovať v spolupráci tak, aby zabezpečili riadne plnenie Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto Zmluve nahradiť takto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie Zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojou povahou najbližšie povahe neplatnému alebo nevykonateľnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch Zmluvných strán obsiahnutú v tejto Zmluve.
8. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že ich záväzkové vzťahy založené alebo súvisiace s touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
9. Táto Zmluva je vyhotovená v ôsmich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží Budúci predávajúci a šesť rovnopisov obdrží budúci kupujúci.
10. Akékoľvek Zmeny a dodatky k tejto Zmluve sú platné len v písomnej forme po ich predchádzajúcom schválení Zmluvnými stranami.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že ako účastníci tejto Kúpnej zmluvy sú oprávnení s Predmetom kúpy nakladať a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, tento právny úkon urobili v predpísanej forme, pričom si túto Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve pred jej podpísaním prečítali a uzavreli po vzájomnom prerokovaní, podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a nie v časovej tiesni a autentickosť tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve potvrdzujú svojimi podpismi.

V Lipanoch dňa 16.6.2022

V Lipanoch dňa 16. 06. 2022



Budúci predávajúci



Budúci kupujúci