

Zmluva o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluvy“ k bytu v obytnom dome v obci Malženice

I. Zmluvné strany :

1.1 Budúci predávajúci:

O B E C M A L Ž E N I C E

Obecný úrad, 919 29 Malženice 294, v zastúpení starostom Miroslavom Mackom
IČO: 00312762

a

1.2 Budúci kupujúci:

Lucia Valovičová,

trvale bytom 919 29 Malženice

II. Predmet zmluvy

2.1 Špecifikácia predmetu zmluvy :

2.1.1 Obec Malženice je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území obce Malženice parc. č. 1358/29, obytného domu s 8 bytovými jednotkami, súp. č. 443 o výmere 276 m², zapísaného na LV č. 800, Správa katastra Trnava.

2.1.2 Predmetom zmluvy je budúci prevod nižšie menovaného bytu a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu do výlučného vlastníctva budúceho kupujúceho:

a) trojizbový byt č. C 1 v bytovke s pop. č. 443, na I. nadzemnom podlaží o výmere 75,35 m².

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie tak, ako je popísané v nájomnej zmluve, ktorá tvorí prílohu tejto Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve.

b) byt je pripojený na rozvod vody, kanalizáciu, verejný plynovod a elektrickú sieť so samostatnými meraniami podľa PD.

2.1.3 S vlastníctvom bytu je spojené aj spoločné spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu:

a) spoločnými časťami domu sú:

- základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie,

b) spoločnými zariadeniami domu sú:

- kochikáreň, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové bytové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu

2.1.4 Budúci predávajúci s predajom bytu prevedie na budúceho kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

V prípade, že budúci kupujúci podá výpoveď z nájomnej zmluvy počas nájmu 30.04.2037, nevyplyvajú budúcemu predávajúcemu voči kupujúcemu žiadne záväzky.

III. Lehota a postup pri uzatváraní zmluvy.

3.1

3.1.1

a) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že budúci kupujúci ako nájomca má za podmienky riadneho a včasného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z „Nájomnej zmluvy“ uzatvorenej dňa 14.12.2023 a po tridsiatich rokoch od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia prednostné právo na uzatvorenie „Kúpnej zmluvy“, na základe ktorej nadobudne do vlastníctva byt špecifikovaný a popísaný v bode 2.1.2 tejto zmluvy vrátane príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť aj na skoršom prevode vlastníctva, ak tomu nebudú brániť zákonné podmienky alebo podmienky vyplývajúce z právnych vzťahov budúceho predávajúceho.

b) Obec Malženice uzatvorí s dovydajším nájomcom (budúcim kupujúcim) kúpnu zmluvu na prevod vlastníctva bytu uvedeného a popísaného vyššie za podmienky, že ku dňu podpisu riadnej kúpnej zmluvy, bude mať doterajší nájomca (budúci kupujúci) vysporiadané všetky záväzky voči obci Malženice (ako budúcemu predávajúcemu) vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ktorá bude uzatvorená pri odovzdávaní predmetného bytu do užívania.

3.1.2

Pre prevod vlastníctva bytu dohodli zmluvné strany kúpnu cenu pozostávajúcu z poplatku zostatkovej hodnoty bytu, ktorú určí štatutárny orgán obce so súhlasom obecného zastupiteľstva.

Cena bytu musí byť budúcim kupujúcim preukázateľne uhradená ku dňu podpisu riadnej kúpnej zmluvy. Budúci kupujúci uhradí všetky správne poplatky spojené s prevodom bytu do osobného vlastníctva.

3.1.3

3.1.3.1

Súčasťou dohody zmluvných strán je aj záväzok budúceho predávajúceho a právo budúceho kupujúceho na vrátenie vkladu budúceho kupujúceho v prípade ak nájomný vzťah skončí skôr ako budúci predávajúci vráti budúcemu kupujúcemu v prípade ukončenia nájmu.

a) Sumu vo výške zodpovedajúcej vkladu nájomcu uvedeného v bode 3.1.2 tejto zmluvy, resp.: jeho zostatku po odpočítaní neuhradených pohľadávok budúceho predávajúceho voči budúcemu kupujúcemu vyplývajúcich z nájmu bytu.

Vklad, resp. jeho alikvotná čiastka je v tomto prípade splatný v dvoch splátkach a to:

b) 50% do tridsiatich dní odo dňa ukončenia nájmu a odo dňa uvoľnenia bytu a jeho odovzdania budúcemu predávajúcemu,

c) 50% do jedného roka odo dňa ukončenia nájmu a odo dňa uvoľnenia bytu a jeho odovzdania budúcemu predávajúcemu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Vklad, resp. jeho alikvotnú čiastku, budúci predávajúci vráti budúcemu kupujúcemu v prípade ukončenia nájmu skôr a pri výbere nového nájomníka bude budúci predávajúci postupovať podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2015 o nakladaní s nájomnými bytmi. Nový nájomník splatí vklad nájomcu budúcemu predávajúcemu.

V prípade, že budúci kupujúci neukončí nájomný vzťah skôr ako 30.04.2037, bude mu za vklad, ktorý vložil na účet Obecného úradu, odpredaný byt do vlastníctva a zároveň mu bude dopočítaná suma za pozemok, na ktorom bude nájomník participovať.

3.1.4

V prípade, ak budúci kupujúci neuplatní svoje predkupné právo k bytu, a to ani po 30.04.2037, má budúci **kupujúci** právo:

- na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, ktorej podmienky môžu byť upravené odlišne od tých, aké sa dohodli podľa nájomnej zmluvy,
- zníženie nájomného o čiastku zodpovedajúcu konštantnej čiastke nájomného,
- budúci **predávajúci** má právo vypratať byt, ak budúci kupujúci neuzatvorí novú nájomnú zmluvu s budúcim predávajúcim.

3.2

3.2.1

Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

3.2.2

Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy je možné previesť na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej zmluvnej strany.

3.2.3

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prípadné pohľadávky zmluvných strán, ktoré môžu vyplynúť z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy nie je možné postúpiť tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.

IV.

Všeobecné ustanovenia

4.1

4.1.1

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach k bytu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch pre účel prevodu vlastníctva bude stanovený na základe znaleckého posudku, ktorý zabezpečí budúci predávajúci najneskôr do dňa uzatvorenia BKZ.

4.1.2

- Budúci kupujúci, ktorý si uplatní svoje predkupné právo, požiada budúceho predávajúceho o uzatvorenie kúpnej zmluvy písomne minimálne v lehote šesť mesiacov pred vznikom práva na uzavretie kúpnej zmluvy. Na výslovnú žiadosť budúceho kupujúceho môže budúci predávajúci po dohode s budúcim kupujúcim uzatvoriť kúpnu zmluvu a previesť vlastníctvo k bytu aj na osoby trvalo žijúce s budúcim kupujúcim v byte alebo na tretie osoby, ak tomu nebudú brániť zákonné dôvody alebo dôvody, ktoré vzniknú na strane budúceho predávajúceho.
- Budúci kupujúci, ktorý si neuplatní svoje predkupné právo a nepožiada budúceho predávajúceho o uzatvorenie kúpnej zmluvy písomne, resp. novej nájomnej zmluvy sa zaväzuje a je povinný spolu s osobami ktoré s ním budú byt užívať na písomnú výzvu budúceho predávajúceho a v lehote stanovenej budúcim predávajúcim byt uvoľniť a vypratať.

V.

Záverčné ustanovenia

5.1

5.1.1

Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že zmluvu si pred jej podpísom prečítali, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

5.1.2

Na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu podpísali.

5.1.3

Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom exemplári.

VI.

6.1

6.1.1

Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

6.1.2

Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory, ktoré vzniknú alebo vyplynú z právnych vzťahov založených touto zmluvou riešiť prednostne zmier a vzájomným osobným rokovaním.

V Malženiciach, dňa 14.12.2023

.....
budúci predávajúci

OBEC MALŽENICE
919 29 Malženice 294
IČO: 00312762
Zastúpená: Miroslav Macko
starosta obce

.....
budúci kupujúci

Lucia Valovičová