

Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva

uzatvorená v zmysle §289 a § 269 ods. 2
zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka

Mesto Stropkov

Sídlo: Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov
Štatutárny orgán: JUDr. Ondrej Brendza, primátor mesta
IČO: 00331007
DIČ: 2020822496
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: VÚB a.s., ex. Stropkov
Číslo účtu: 27328612/0200
IBAN: SK98 0200 0000 0000 2732 8612
Právna forma: zriadené zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
(ďalej ako „Mesto“)

a

Juha s.r.o.

Sídlo: Mlynská 698/11, 091 01 Stropkov
Štatutárny orgán: Mgr. Juraj Juhas, konateľ spoločnosti
IČO: 54635748
DIČ: 2121741061
IČ DPH: SK2121741061
Bankové spojenie: VÚB a.s.
Číslo účtu: 4641818951/0200
IBAN: SK53 0200 0000 0046 4181 8951
Zapísaný: v obch. registri vedenom OS Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 44155/P
(ďalej ako „Investor“)

sa takto vzájomne dohodli:

Čl. I.

Úvodné ustanovenia a účel zmluvy

1.1 Táto zmluva sa uzatvára v súlade s § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v platnom znení, podľa ktorého vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektami verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva. Na verejnom vodovode alebo verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné

bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva.

1.2 Mesto je v súlade s § 3 ods. 3 písm. a) zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v platnom znení subjektom verejného práva na účely zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v platnom znení.

1.3 Investor v rámci budúcej stavby „Rezidencia pod Stráňou – Bokša – 30 RD – I. etapa“ vybuduje v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou Ing. arch. Evou Kupčihovou z 08/2024 na svoje vlastné náklady najneskôr do 31.12.2027

vodné stavby „SO 03 Verejný vodovod a vodovodné prípojky, SO 04 Splašková kanalizácia a kanalizačné prípojky, SO 05 Dažďová kanalizácia“ a to tak, že:

A) Objekt: SO 03 – Verejný vodovod a vodovodné prípojky bude vybudovaný na parcelách CKN 202/38, CKN 202/36, CKN 202/34, CKN 202/32, CKN 212/13, CKN 212/33, CKN 202/1, CKN 212/96, CKN 212/98, CKN 212/100, CKN 212/102, CKN 212/104, CKN 212/106, CKN 212/108, CKN 212/110, CKN 212/112, CKN 212/114, CKN 212/118, CKN 212/127, CKN 212/124, CKN 212/121, CKN 212/123, CKN 212/120, CKN 212/93, CKN 212/91, CKN 212/89, CKN 212/87, CKN 212/84, CKN 212/85, CKN 212/83, CKN 212/81, CKN 212/79, CKN 212/77, CKN 212/75, CKN 212/73, CKN 212/71, CKN 212/69, CKN 212/68 CKN 308 (EKN 474) v k. ú. Bokša, v rozsahu ako je to uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy,

B) Objekt: SO 04 – Splašková kanalizácia a kanalizačné prípojky bude vybudovaný na parcelách CKN 202/29, CKN 202/38, CKN 202/36, CKN 202/34, CKN 202/32, CKN 212/13, CKN 212/33, CKN 202/1, CKN 212/96, CKN 212/98, CKN 212/100, CKN 212/102, CKN 212/104, CKN 212/106, CKN 212/108, CKN 212/110, CKN 212/112, CKN 212/114, CKN 212/118, CKN 212/127, CKN 212/124, CKN 212/121, CKN 212/123, CKN 212/120, CKN 212/93, CKN 212/91, CKN 212/89, CKN 212/87, CKN 212/84, CKN 212/85, CKN 212/83, CKN 212/81, CKN 212/79, CKN 212/77, CKN 212/75, CKN 212/73, CKN 212/71, CKN 212/69, CKN 212/68 CKN 308 (EKN 474) v k. ú. Bokša, v rozsahu ako je to uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy,

C) Objekt: SO 05 – Dažďová kanalizácia bude vybudovaný na parcelách KNC 212/33, KNC 212/13 a KNC 202/18 v k. ú. Bokša, v rozsahu ako je to uvedené v prílohe č. 3 tejto zmluvy, a po vybudovaní vyššie uvedených stavebných objektov uvedenými pod písm. A), B) a C) v tomto odseku bude ich výlučným vlastníkom (podiel 1/1).

1.4 Investor sa zaväzuje, že stavebné objekty uvedené v bode 1.3 pod písm. A), B) a C) po ich vybudovaní a po splnení podmienok uvedených v tejto zmluve prevedie zmluvou o prevode vlastníckeho práva do vlastníctva Mesta za kúpnu cenu, ktorá bude po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia určená vo výške všeobecnej hodnoty vybudovaných stavebných objektov uvedených v bode 1.3 pod písm. A), B) a C) určenej znaleckým posudkom vypracovaným znalcom z odboru stavebníctvo ku dňu nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty uvedené v bode 1.3 pod písm. A), B) a C) stavby Rezidencia pod Stráňou – Bokša – 30 RD – I. etapa.

1.5 Mesto zmluvou o prevode vlastníckeho práva nadobudne stavebné objekty uvedené v bode 1.3 pod písm. A), B) a C) do svojho výlučného vlastníctva za účelom zabezpečenia ich prevádzky a údržby prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na prevádzkovanie vodovodnej a kanalizačnej

infraštruktúry, a to v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Čl. II.

Podmienky uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva a jej podstatné obsahové náležitosti

Zmluva o prevode vlastníckeho práva bude uzatvorená medzi zmluvnými stranami za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

2.1 Investor je povinný dodržať podmienky, ktoré budú uvedené vo vyjadrení VVS, a.s. k projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia.

2.2 V prípade, že stavebné objekty sa budú nachádzať na pozemkoch tretích osôb alebo na pozemkoch Investora, je Investor povinný zabezpečiť Mestu ako budúcemu vlastníkovi stavebných objektov práva zodpovedajúce vecnému bremenu na týchto pozemkoch, spočívajúce v práve umiestniť a prevádzkovať vodovodnú, kanalizačnú a dažďovú infraštruktúru a v práve vstupu, prechodu a prejazdu za tým účelom a to uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech budúceho (každodobého) vlastníka stavebných objektov, bezodplatne na dobu neurčitú.

2.3 Rozsah vecného bremena musí byť určený na základe geometrického plánu na zameranie vecného bremena, ktorý dá vypracovať Investor na vlastné náklady.

2.4 Náklady spojené so zabezpečením práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v prospech budúceho vlastníka stavebných objektov, resp. s uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena tvoria náklady, ktoré v plnej výške uhradí Investor bez nároku na ich náhradu budúcim vlastníkom stavebných objektov.

2.5 Investor v postavení prevodcu sa zaväzuje uzatvoriť Zmluvu o prevode práv a povinnosti, v zmysle ktorej postúpi Mestu všetky práva a povinnosti, ktoré môže Investor ako objednávateľ uplatniť voči zhotoviteľovi v súvislosti s vadami diela podľa § 560 a nasl. Obchodného zákonníka na základe Zmluvy o dielo a/alebo príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä, nie však výlučne nároky z vadného vykonania diela vrátane skrytých väd, právnych väd diela a záruky za akosť diela. V prípade, že Investor a zhotoviteľ stavebných objektov sú totožné osoby, Investor poskytne Mestu písomnú a obsahovo totožnú záruku, akou by Mesto disponovalo v prípade, ak by bolo objednávateľom zo zmluvy o dielo na zhotovenie stavebných objektov. Táto písomná záruka bude súčasťou zmluvy o prevode vlastníckeho práva.

2.6 Investor je povinný k protokolárnemu odovzdaniu stavebných objektov doložiť kompletnú dokumentáciu a to najmä:

- právoplatné stavebné povolenie a právoplatné kolaudačné rozhodnutie,
- stavebné denníky,
- zápis o vykonaných tlakových skúškach,
- záznam o vykonaných skúškach vodotesnosti,
- atesty použitých a zabudovaných materiálov,
- geodetické a digitálne zameranie na CD,
- preberáciu zápisnicu stavebných objektov medzi zhotoviteľom a objednávateľom, z ktorej obsahu vyplynie odovzdanie stavebných objektov bez akýchkoľvek väd a nedorobkov,
- iné verejnoprávne listiny súvisiace s vodnou stavbou, vrátane súvisiacej technickej dokumentácie a dokumenty potrebné na riadne užívanie vodnej stavby alebo na riadne uplatnenie zodpovednosti za vady.

2.7 V prípade kumulatívneho splnenia podmienok pod bodmi 2.1 až 2.6 tejto zmluvy, Mesto uzatvorí s Investorom zmluvu o prevode vlastníckeho práva k stavebným objektom uvedeným v bode 1.3 pod písm. A), B) a C), zrealizovaných bez akýchkoľvek väd a nedorobkov, pričom zmluva o prevode vlastníckeho práva bude uzatvorená najneskôr do 90 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavebným objektom uvedeným v bode 1.1 pod písm. A), B) a C) stavby Rezidencia pod Stráňou – Bokša – 30 RD – I. etapa.

2.8 V prípade nesplnenia ktorejkoľvek z podmienok uvedených pod bodmi 2.1 až 2.6 tejto zmluvy do 90 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavebným objektom uvedeným v bode 1.3 pod písm. A), B) a C) Mesto neuzatvorí s Investorom zmluvu o prevode vlastníckeho práva k stavebným objektom uvedeným a je oprávnené od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. III.

Výzva na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva

3.1 Investor je oprávnený a zároveň aj povinný po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavebným objektom uvedeným v bode 1.3 pod písm. A), B) a C) tejto zmluvy stavby Rezidencia pod Stráňou – Bokša – 30 RD – I. etapa písomne vyzvať Mesto na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva a Mesto je povinné uzatvoriť túto zmluvu za predpokladu kumulatívneho splnenia všetkých podmienok stanovených pre uzatvorenie tejto zmluvy uvedených pod bodmi 2.1 až 2.6 tejto zmluvy.

Čl. IV.

Osobitné ustanovenia

4.1 V prípade, ak Investor budúcej stavby „Rezidencia pod Stráňou – Bokša – 30 RD – I. etapa“ nevybuduje stavebné objekty uvedené v bode 1.1 pod písm. A), B) a C) tejto zmluvy na svoje vlastné náklady, alebo ak stavebné objekty uvedené v bode 1.1 pod písm. A), B) a C) tejto zmluvy nevybuduje najneskôr do 31.12.2027 je Mesto oprávnené od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

5.1 Táto zmluva je uzatvorená v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Stropkove č. 286 zo dňa 26.2.2025.

5.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5.3 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva rovnopisy.

5.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že sú oboznámené s obsahom a podmienkami uvedenými v tejto zmluve, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, vážne, je určitá a zrozumiteľná, nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Stropkove dňa

JUDr. Ondrej Brendza
Mesto Stropkov
primátor mesta

Mgr. Juraj Juhas
yuha s.r.o.
konateľ spoločnosti