



Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

### Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy

uzavretá

podľa § 289 a nasl. Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení  
(ďalej len „**Budúca zmluva**“)

#### I. Zmluvné strany

**Budúci predávajúci:** **DYNAMIK REAL 2, s.r.o.**  
Zastúpený: Ing. Vladimír Vikor - konateľ  
Sídlo: Štúrova 22, 949 01 Nitra  
IČO: 36 635 995  
IČ DPH: SK2021982215  
Zápis: OR Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 41236/N  
(ďalej len „**Budúci predávajúci**“)

**Budúci kupujúci:** **Obec Palárikovo**  
Zastúpený: Mgr. Jozef Derňár, starosta  
Sídlo: Hlavná 82, 941 11 Palárikovo, SR  
IČO: 00 309 176  
DIČ: 2021060767  
IČ DPH: Nie je platcom DPH  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
Číslo účtu: 01 7042 4172/0200  
IBAN: SK12 0200 0000 0001 7042 4172  
SWIFT: SUBASKBX  
(ďalej len „**Budúci kupujúci**“)

Budúci predávajúci a Budúci kupujúci sa ďalej v texte Budúcej zmluvy môžu označovať spoločne ako „**zmluvné strany**“, alebo každý jednotlivito ako „**zmluvná strana**“.

#### II. Úvodné ustanovenia

- 2.1. Budúci predávajúci je víťazným uchádzačom vo verejnej súťaži s názvom: „**Bytový dom 8 b. j. Palárikovo**“, kde výzva na predkladanie ponúk bola zverejnená vo Vestníku verejného obstarávania č. 116/2017 zo dňa 13.06.2017 pod číslom: 8181 - WYP (ďalej len „**Súťaž**“), ktorú vyhlásil Budúci kupujúci.
- 2.2. Stavba na účely tejto Budúcej zmluvy predstavuje stavbu: „**Bytový dom 8 b. j. Palárikovo**“ v zmysle situačného nákresu Stavby a zoznamu bytových jednotiek (ďalej ako „**Stavebné podklady**“) t.j. v rozsahu všetkých stavebných objektov a prevádzkových súborov, ktoré sú uvedené v Stavebných podkladoch (ďalej ako „**Stavba**“).

Stavba bude umiestnená na pozemkoch, ktoré sú:

- A) **vo výlučnom vlastníctve** (1/1) Budúceho kupujúceho - **k.ú. Palárikovo** a sú zapísané:
- a) v liste vlastníctva č. 5168:
    - parcela registra „C“ č. 518/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1338 m<sup>2</sup>,
  - b) v liste vlastníctva č. 1:
    - parcela registra „C“ č. 701/54 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m<sup>2</sup>;
    - parcela registra „C“ č. 701/55 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 288 m<sup>2</sup>;
- B) **v podielovom spoluvlastníctve** (2/3) Budúceho kupujúceho - **k.ú. Palárikovo** a sú zapísané v liste vlastníctva č. 3234 ako parcela registra „E“ č. 518 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 312 m<sup>2</sup>, (pre parcelu registra „C“ č. 518/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 410 m<sup>2</sup> nie je založený list vlastníctva);
- v súlade s katastrálnou mapou so zakreslenými pozemkami určenými na výstavbu nového bytového domu s 8 b.j. a určenou izbovosťou budúcim kupujúcim, ktoré tvoria Prílohu č. 1 tejto Budúcej zmluvy.

Pozemky určené na výstavbu uvedené v tomto bode Budúcej zmluvy sú zaťažené nasledovnými t'archami evidovanými na LV č. 5168, k.ú. Palárikovo:

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

Ďarcha	Dotknuté – zaťažené pozemky
Záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (30416094) na zabezpečenie pohľ. podľa záložnej zmluvy zo dňa 4.2.2015 a dodatku zo dňa 28.4.2015 na nehn.518/1 a stavbu na par.518/1 sč.574 v bytovom dome na byt č.1 na príz.vchod 40, byt č.2 na príz.vchod 40, byt č.3 na príz.vchod 40, byt č.4 na 1.posch.vchod 40, byt č.5 na 1.posch.vchod 40, byt č.6 na 1.posch.vchod 40, byt č.7 na 1.posch.vchod 40, byt č.8 na 1.posch.vchod 40 V 667/	Pozemok, na ktorom stojí stavba, v kat. úz. Palárikovo parcely registra 'C' č. <b>518/1</b>
záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania (31749542) na zabezpečenie pohľ. na základe záložnej zmluvy č.400/424/2014 zo dňa 20.08.2015 na nehn.518/1 a stavbu na par.518/1 sč.574 v bytovom dome na byt č.1 na príz.vchod 40, byt č.2 na príz.vchod 40, byt č.3 na príz.vchod 40, byt č.4 na 1.posch.vchod 40, byt č.5 na 1.posch.vchod 40, byt č.6 na 1.posch.vchod 40, byt č.7 na 1.posch.vchod 40, byt č.8 na 1.posch.vchod 40 V 5445/2015;	Pozemok, na ktorom stojí stavba, v kat. úz. Palárikovo parcely registra 'C' č. <b>518/1</b> .

- 2.3. Predmetom obstarania v Súťaži v zmysle tejto Budúcej zmluvy sú stavebné práce, výsledkom ktorých má byť zhotovenie **Stavby** v zmysle :

Stavebný objekt	Názov stavebného objektu	Umiestnenie na parcele č.
bude doplnené po vydaní územného rozhodnutia a/alebo stavebného povolenia	Bytový dom 8 b. j. Palárikovo	bude doplnené po vydaní Územného rozhodnutia a/alebo Stavebného povolenia dodatkom k tejto zmluve v rozsahu: číslo parcely, na ktorej sa stavba zhotoví (v súlade s Územným rozhodnutím / Stavebným povolením), druh pozemku, výmera pozemku, číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok, názov katastrálneho územia, názov obce, názov okresu.
	Areálové spevnené plochy/Parkovacie plochy	
	Vodovodná prípojka	
	Kanalizačná prípojka	
	Elektrická prípojka	
	Plynová prípojka	

Stavba musí byť zhotovená v súlade s legislatívou SR vrátane príslušných technických noriem.

- 2.4. Bytové jednotky musia mať priemernú podlahovú plochu **minimálne 46 m<sup>2</sup> a maximálne 49,99 m<sup>2</sup>** - **Bytový dom 8 b. j. Palárikovo:**

predpokladaná celková výmera podlahovej plochy bytov Bytového domu <b>bez plochy balkónov</b>	388,01 m <sup>2</sup>
predpokladaná celková výmera podlahovej plochy bytov Bytového domu <b>vrátane plochy balkónov</b>	398,81 m <sup>2</sup> ( max. 399,92 m <sup>2</sup> )
Priemerná výmera bytu:	398,81 m <sup>2</sup> / 8 bytov = 49,85 m <sup>2</sup> ( min. 46 m <sup>2</sup> , max. 49,99 m <sup>2</sup> )
Izbovosť bytov	jeden 1-izbový byt, tri 2-izbové byty, štyri 3-izbové byty
Počet podlaží	2 nadzemné podlažia

- 2.5. Budúci predávajúci zrealizuje vyššie uvedené **Stavbu** do svojho vlastníctva t.j. stane sa výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Palárikovo, zapísaných v liste vlastníctva č. [bude uvedené v riadnej kúpnej zmluve] nasledovne:

**Časť A: Majetková podstata:**

Stavby

**Bytový dom 8 b. j. Palárikovo** súpisné číslo [xxx] postavený na parcele č. [xxx] – druh pozemku [xxx] o výmere [xxx] m<sup>2</sup>  
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba je evidovaný na LV č. [.....]

**Časť B: Vlastník:**

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

Vchod č.	Priestor	Podlažie / Poschodie	Podiel priestoru na spoloč. Častiach a spoločných zariadeniach domu
1	Byt č. 1	1.NP	6135/38801
1	Byt č. 2	1.NP	2747/38801
2	Byt č. 3	1.NP	3838/38801
2	Byt č. 4	1.NP	6135/38801
1	Byt č. 5	2.NP	6135/38801
1	Byt č. 6	2.NP	3838/38801
2	Byt č. 7	2.NP	6135/38801
2	Byt č. 8	2.NP	3838/38801
Spolu			38801/38801

(ďalej aj ako „Bytový dom 8 b. j. Palárikovo“).

Presná výmera spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach jednotlivých bytových domov bude určená spôsobom uvedeným v bode 5.4. Budúcej zmluvy. Jednotlivé byty budú bežného štandardu podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. a Zákona č. 150/2013 Z. z..

- 2.6. Budúci predávajúci zrealizuje vyššie uvedenú Stavbu do svojho vlastníctva t.j. stane sa výlučným vlastníkom stavieb zapisovaných do katastra nehnuteľností (Bytový dom 8 b. j. Palárikovo) ako aj stavieb nezapisovaných do katastra nehnuteľností, ktoré sú súčasťou Stavby (bod 2.3.). Tento projekt musí spĺňať požiadavky ŠFRB a MDV SR o nájomnom bývaní a musí v súlade so zákonom č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania (v znení neskorších predpisov) a zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov zák. 134/2013, zák. 277/2015.
- 2.7. Stavba je uvedená opisnou formou, preto keďže v čase uzavretia Budúcej zmluvy nie je vydané:  
 - Územného rozhodnutia o umiestnení Stavby a/alebo o využití územia (ďalej aj ako „**Územné rozhodnutie**“) a/alebo  
 - Stavebného povolenia vydaného na výstavbu Stavby (ďalej aj ako „**Stavebné povolenie**“) preto práva a povinnosti zmluvných strán budú v súlade s vydaným a právoplatným Územným rozhodnutím a/alebo Stavebným povolením upravené formou písomného dodatku k tejto Budúcej zmluve.

### III. Budúci predmet kúpy a Budúca kúpna cena

- 3.1. Budúcim predmetom kúpy sa rozumie:
- Bytový dom 8 b. j. Palárikovo uvedený v bode 2.6. Budúcej zmluvy (stavba zapisovaná do katastra nehnuteľností);
  - ostatné stavebné objekty a prevádzkové súbory uvedené v bode 2.6. Budúcej zmluvy (stavby nezapisované do katastra nehnuteľností);
  - dokumentácia súvisiaca so Stavbou;
- ďalej spolu len ako „**Predmet kúpy**“.
- 3.2. Súčasťou Predmetu kúpy nie je pozemok, ktorý bude zastavaný bytovým domom a prípadné príľahlé pozemky k bytovému domu, resp. pozemky, na ktorých sa má realizovať Stavba (bod 2.2.); nakoľko dané pozemky sú vo vlastníctve Budúceho kupujúceho. Budúci kupujúci v postavení prenajímateľa a Budúci predávajúci v postavení nájomcu uzavreli / uzavrú k týmto pozemkom nájomnú zmluvu platnú počas realizácie Stavby až do dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Stavbe Budúcim kupujúcim. V prípade, ak vlastníkom bytového domu, resp. vlastníkom jednotlivých bytov nachádzajúcich sa v Bytovom dome 8 b. j. Palárikovo bude v katastri nehnuteľností zapísaný Budúci predávajúci, vznikne k pozemku zastavanému týmto bytovým domom a prípadným príľahlým pozemkom zákonné vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a v spojení s bodom 5.2. tejto Budúcej zmluvy.
- 3.3. Budúca kúpna cena:  
 Budúci predávajúci a Budúci kupujúci sa v súlade s víťaznou ponukou Budúceho predávajúceho v Súťaži dohodli na Budúcej kúpnej cene za Predmet kúpy nasledovne:

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

Objekt	Cena bez DPH
Bytový dom 8 b. j. Palárikovo	310 739,46
Areálové spevnené plochy/ parkovacie plochy pre Stavbu	16 800,00
Vodovodná prípojka	12 600,00
Kanalizačná prípojka	16 200,00
Elektrická prípojka	24 305,00
Plynová prípojka	3,70
Cena projektovej dokumentácie Stavby	10 500,00
Spolu bez DPH:	391 148,16
DPH (aktuálna sadzba 20%):	78 229,63
Cena spolu vrátane DPH:	469 377,79

Súčasťou Kúpnej ceny sú aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenia pre Stavbu ako aj projektovej dokumentácie skutočného stavu Stavby, či inej dokumentácie potrebnej pre kolaudáciu Stavby, ďalej náklady na porealizačné zameranie Stavby, zabezpečenie všetkých dokumentov potrebných pre zápis Stavby, resp. Bytového domu 8 b. j. Palárikovo do katastra nehnuteľností vrátane samotného zápisu Stavby, resp. Bytového domu 8 b. j. Palárikovo do katastra nehnuteľností. Ku Kúpnej cene bude pripočítaná DPH vo výške podľa právnych predpisov platných v čase zdaniteľného plnenia.

3.4. Spôsob zaplataenia Kúpnej ceny:

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom spôsobe zaplataenia Kúpnej ceny: Kúpna cena bude fakturovaná po častiach zohľadniac podmienky, ktoré vyplývú:

- z úverovej zmluvy uzavretej medzi Budúcim kupujúcim a ŠFRB ako aj
  - zo zmluvy o podpore uzavretej medzi Budúcim kupujúcim a MDV SR,
- tak, aby Kúpna cena bola Budúcim kupujúcim zaplataená Budúcemu predávajúcemu:
- v lehote do 150 dní odo dňa podpísania Úverovej zmluvy so ŠFRB a Zmluvy o podpore s MDV SR a súčasne odo dňa splnenia podmienok pre uzavretie riadnej kúpnej zmluvy uvedených v bode 4.1. Budúcej zmluvy avšak
  - v lehote najneskôr do 24 mesiacov odo dňa splnenia podmienok pre uzavretie riadnej kúpnej zmluvy uvedených v bode 4.1. Budúcej zmluvy (t.j. od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavbu a od jej zápisu do katastra nehnuteľností), a to aj v prípade, ak Budúci kupujúci nepodpíše úverovú zmluvu so ŠFRB a/alebo zmluvu o podpore s MDV SR.

Budúci kupujúci zaplatí z vlastných zdrojov v lehote 45 dní odo dňa splnenia podmienok pre uzavretie riadnej kúpnej zmluvy uvedených v bode 4.1. Budúcej zmluvy (t.j. od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavbu a od jej zápisu do katastra nehnuteľností):

- projektovú dokumentáciu Stavby;
- t.j. Budúci kupujúci uhradí z vlastných zdrojov všetky stavebné objekty a prevádzkové súbory Stavby, ktoré nie sú hrazené z úveru ŠFRB a dotácie MDV SR vrátane projektovej dokumentácie Stavby.

Presný spôsob zaplataenia Kúpnej ceny bude uvedený v riadnej kúpnej zmluve.

3.5. Schválenie nakladania s majetkom obce:

V súlade s § 9 ods. 1 Zákona č. 138/1991 Zb. a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce Palárikovo, ktoré boli schválené dňa 15.12.2009, nadobúdanie nehnuteľného majetku do vlastníctva mesta vždy podlieha predchádzajúcemu schváleniu zastupiteľstva obce. Nadobudnutie Predmetu kúpy bolo schválené obecným zastupiteľstvom tak, ako je to uvedené v bode 7.2. Budúcej zmluvy.

**IV. Podmienky a lehota na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy**

4.1. Podmienky na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy:

Zmluvné strany sa dohodli, že podmienkami na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy sú tieto podmienky:

- a) zhotovenie Stavby (bod 2.3. Budúcej zmluvy);
- b) právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia pre Stavbu;
- c) určenie súpisného čísla pre Bytový dom 8 b. j. Palárikovo vrátane orientačných čísel vchodu / vchodov tohto bytového domu, ktorý je súčasťou Stavby;
- d) zapísania bytového domu 8 b. j. Palárikovo do katastra nehnuteľností v prospech Budúceho predávajúceho.

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

- 4.2. Lehota na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy:  
Zmluvné strany sa dohodli, že lehota na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy je 30 (tridsať) dní od odlišovať od znenia, ktoré tvorí Prílohu č. 2 tejto Budúcej zmluvy; zmluvné strany sa dohodli, že o plnení týchto podmienok sa budú priebežne vzájomne informovať.
- 4.3. Znenie riadnej kúpnej zmluvy:  
Zmluvné strany sa dohodli, že riadnu kúpnu zmluvu uzavrú v znení, ktoré sa zásadne nebude odlišovať od znenia, ktoré tvorí Prílohu č. 2 tejto Budúcej zmluvy. Zmluvné strany sa však dohodli, že znenie riadnej kúpnej zmluvy bude doplnené a/alebo upravené najmä v závislosti od presného zápisu bytového domu, resp. jednotlivých bytov v Bytovom dome 8 b. j. Palárikovo v katastri nehnuteľností a údajov s nimi súvisiacich.
- 4.4. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností:  
Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva Budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností bude podaný v lehote 6 (šiestich) pracovných dní nasledujúcich po dni uzavretia riadnej kúpnej zmluvy a dni úplného zaplatenia Kúpnej ceny; zaplatením sa rozumie pripísanie peňažných prostriedkov na účet Budúceho predávajúceho.
- 4.5. V prípade, ak Budúci kupujúci nespĺni svoj záväzok kúpiť Predmet kúpy (alebo zmarí uzavretie riadnej kúpnej zmluvy na odkúpenie Predmetu kúpy) od Budúceho predávajúceho v lehote dohodnutej pre uzavretie riadnej kúpnej zmluvy, je Budúci predávajúci oprávnený uplatniť si voči Budúcemu kupujúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 25.000,-EUR (slovom: dvadsaťpäťtisíc EUR). Zaplatením zmluvnej pokuty, zostáva povinnosť Budúceho kupujúceho kúpiť Predmet kúpy zachovaná / nedotknutá. Budúci kupujúci súčasne podpisom tejto Budúcej kúpnej zmluvy potvrdzuje, že výška dohodnutej zmluvnej pokuty je primeraná vo vzťahu k povinnosti, ktorá je touto zmluvnou pokutou zabezpečená.
- 4.6. Zmluvné strany vylučujú použitie ustanovenia § 292 odseku 5 Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení. Zmluvné strany vylučujú použitie ustanovenia § 290 odseku 2 Zákona č. 513/1991 Zb. v platnom znení Budúcim kupujúcim. Právo Budúceho predávajúceho na uplatnenie ustanovenia § 290 odseku 2 Zákona č. 513/1991 Zb. v platnom znení zostáva zachované.

#### V. Úprava práv k pozemku a spoločné časti a zariadenia bytového domu Správa bytového domu

- 5.1. Vzhľadom na skutočnosť, že Bytový dom 8 b. j. Palárikovo bude zhotovený do vlastníctva Budúceho predávajúceho na pozemkoch, ktoré sú a zostanú vo vlastníctve Budúceho kupujúceho, pôjde o situáciu, kedy dôjde k zhotoveniu bytového domu na cudzom pozemku. Budúci kupujúci preto podpisom tejto Budúcej kúpnej zmluvy dáva svoj výslovný a neodvolateľný súhlas k tomuto postupu t.j. k zhotoveniu Stavby na pozemkoch vo vlastníctve Budúceho kupujúceho.
- 5.2. Zmluvné strany podpisom Budúcej zmluvy potvrdzujú, že v prípade, ak dôjde k prevodu vlastníckeho práva k Bytovému domu 8 b. j. Palárikovo (ktorý je súčasťou Stavby definovanej v tejto Budúcej zmluve):
- pred zápisom bytového domu do katastra nehnuteľností - zabezpečí zápis bytového domu do katastra nehnuteľností Budúci kupujúci, a to vrátane zápisu spoluvlastníckych podielov k pozemku, ktorý bude zastavaný bytovým domom a prípadným príľahlým pozemkom;
  - po zápise bytového domu do katastra nehnuteľností - zabezpečí zápis bytového domu do katastra nehnuteľností Budúci predávajúci, avšak v tomto prípade nebude predmetom daného zápisu aj zápis spoluvlastníckych podielov k pozemku, ktorý bude zastavaný bytovým domom a prípadným príľahlým pozemkom, keďže tieto pozemky sú a zostanú vo vlastníctve Budúceho kupujúceho, preto do katastra nehnuteľností bude zapísaná ako stavba – Bytový dom 8 b. j. Palárikovo vrátane jednotlivých bytov a podielov priestoru na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. V tomto prípade súčasne vzniká automaticky zákonné vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov t.j. ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.
- 5.3. Presný stav pre pozemok zastavaný Bytovým domom 8 b. j. Palárikovo a prípadných príľahlých pozemkov bude určený novým geometrickým plánom, ktorý bude vypracovaný v rámci

## Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

porealizačného zamerania Bytového domu 8 b. j. Palárikovo, ktorý sa bude prikladať ku kolaudácii Stavby. V znení riadnej kúpnej zmluvy je preto zatiaľ uvedená len novovytvorená parcela bez uvedenia parcelného čísla, druhu pozemku i výmery, avšak tieto údaje budú doplnené v súlade s porealizačným zameraním Stavby, ktorej súčasťou je aj Bytového domu 8 b. j. Palárikovo.

- 5.4. Presná výmera spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu bude určená podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tieto spoluvlastnícke podiely budú uvedené v znaleckom posudku vypracovanom pre určenie spoluvlastníckych podielov; rovnakým spôsobom sa určuje spoluvlastnícky podiel k pozemkom.
- 5.5. Spoločnými časťami bytového domu sa v súlade so Zákonom č. 182/1993 Z. z. rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 5.6. Spoločnými zariadeniami bytového domu sa v súlade so Zákonom č. 182/1993 Z. z. rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky.
- 5.7. Príslušenstvom bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa v súlade so Zákonom č. 182/1993 Z. z. rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).
- 5.8. Presný stav spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a prípadne jeho príslušenstva bude uvedený v znaleckom posudku vypracovanom pre určenie týchto spoločných častí a zariadení bytového domu, prípadne jeho príslušenstva.
- 5.9. Vzhľadom na skutočnosť, že v prípade prevodu vlastníckeho práva medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim pôjde o tzv. prvý prevod vlastníctva bytov v Bytovom dome 8 b. j. Palárikovo, preto nebude potrebné k riadnej kúpnej zmluve (ako zmluve o prevode vlastníctva bytov) prikladať vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov v bytovom dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s ust. § 5 ods. 2 prvá veta Zákona č. 182/1993 Z. z.. Avšak, keďže jednotlivé byty budú po kolaudácii Stavby užívané Budúcim kupujúcim ako nájomcom, prílohou riadnej kúpnej zmluvy, bude vyhlásenie Budúceho predávajúceho ako prenajímateľa o tom, nájomca bytu nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v súlade s ust. § 5 ods. 2 druhá veta Zákona č. 182/1993 Z. z..

## VI. Osobitné ustanovenia

- 6.1. Budúci predávajúci vyhlasuje, že voči nemu nie je začaté ani vedené exekučné konanie alebo výkon rozhodnutia.
- 6.2. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že vo vzťahu k Predmetu kúpy alebo jeho akejkoľvek časti:
  - neuzavrie nájomnú zmluvu a/alebo nezriadi iné vecné práva v prospech tretích osôb alebo neuzavrie akúkoľvek inú zmluvu s tretou osobou, ktorými by umožnil najmä užívanie Predmetu kúpy alebo jeho časti tretím osobám;
  - nezaťaží Predmet kúpy ťarchou s výnimkou prípadného záložného práva v prospech financujúcej banky Budúceho predávajúceho;
- 6.3. Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať Budúceho kupujúceho o stave prác na Predmete kúpy a o predpokladanom termíne vydania kolaudačného rozhodnutia.
- 6.4. Budúci kupujúci sa zaväzuje mať dostatok peňažných prostriedkov, aby bol schopný financovať úhradu Kúpnej ceny, a to predovšetkým z týchto zdrojov: úverom zo ŠFRB, dotácie z MDV SR a vlastných zdrojov. V prípade že Budúci kupujúci po vyčerpaní všetkých možností nezíska finančné prostriedky zo ŠFRB a MDV SR, zaväzuje sa uhradiť kúpnu cenu z vlastných zdrojov

## Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

alebo úverových prostriedkov.

- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa právoplatnej kolaudácie Bytového domu 8 b. j. Palárikovo do času zápisu vkladu vlastníckeho práva na Budúceho kupujúceho k tomuto bytovému domu, resp. jednotlivým bytom, ktoré sa v ňom nachádzajú, do katastra nehnuteľností, je Budúci kupujúci oprávnený užívať Bytový dom 8 b. j. Palárikovo, resp. jednotlivé byty v ňom sa nachádzajúce, pričom Budúci kupujúci bude mať odo dňa právoplatnej kolaudácie Bytového domu 8 b. j. Palárikovo postavenie nájomcu a Budúci predávajúci postavenie prenajímateľa. Nájomné je dojednané vo výške **1 000,-EUR bez DPH mesačne** za všetkých 8 bytov a predstavuje sumu 1 000,-EUR, pričom nájomné bude vypočítané v súlade s Opatrením MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (Oznámenie publikované v zbierke zákonov pod č. 158/2008). Nájomné bude hradené mesačne na základe faktúry Budúceho predávajúceho vystavenej voči Budúcemu kupujúcemu so splatnosťou 15 dní od vystavenia faktúry; DPH bude k nájomnému pripočítaná podľa predpisov platných v čase zdaniteľného plnenia. Budúci predávajúci ako prenajímateľ týmto zároveň udeľuje súhlas budúcemu kupujúcemu ako nájomcovi, dať predmet nájmu - prenajaté byty v bytovom dome ďalej do podnájmu tretím osobám počas trvania nájmu.
- 6.6. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že umožní Budúcemu kupujúcemu, financujúcim inštitúciám alebo nimi povereným osobám kedykoľvek nahliadnuť do projektovej dokumentácie a umožní prehliadku staveniska. Prípadné zmeny materiálov alebo technických riešení, ktorými však nedôjde k podstatnej zmene projektového riešenia, podliehajú schváleniu Budúcim kupujúcim, financujúcou inštitúciou a súhlasnému stanovisku spracovateľa projektu Stavby. Takto odsúhlasená zmena nesmie zvýšiť kúpnu cenu Stavby, zhoršiť technické parametre Stavby a jednotlivých konštrukčných prvkov.
- 6.7. Táto Budúca zmluva sa uzatvára spolu so zmluvou o výstavbe, pričom tieto zmluvy predstavujú v zmysle § 275 odsek (2) Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení závislé zmluvy a ich právny režim sa spravuje uvedeným zákonným ustanovením.

### VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, prejav ich vôle je slobodný a vážny, určitý a zrozumiteľný a je plne v súlade s obsahom tejto Budúcej zmluvy, ktorú zmluvné strany na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
- 7.2. Budúca zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Budúca zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Budúceho kupujúceho. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto Budúcej zmluvy v lehote do 3 mesiacov od jej uzavretia, platí, že k uzavretiu Budúcej zmluvy nedošlo zo zákona. Budúci kupujúci súčasne potvrdzuje, že táto Budúca zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom, a to uznesením č. ~~271.180.924~~ ktoré tvorí Prílohu č. 3 Budúcej zmluvy.
- 7.3. Budúcu zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými zmluvnými stranami.
- 7.4. Budúca zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) vyhotoveniach, ktoré majú povahu originálu, po dva exempláre pre každú zmluvnú stranu.
- 7.5. Doručovanie: Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť/bude doručovať v zmysle tejto Budúcej zmluvy ako aj po skončení tejto Budúcej zmluvy jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručenú dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú.
- 7.6. Oddeliteľnosť: Ak niektoré ustanovenie tejto Budúcej zmluvy budú zmluvné strany, súd alebo iné kompetentné orgány považovať za neplatné, neúčinné, protiprávne alebo nevymáhateľné, potom takéto ustanovenie bude neplatné iba v dotknutom a v najužšom možnom rozsahu, pričom jeho

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

zvyšná časť, význam a dopady ako aj ostatné ustanovenia tejto Budúcej zmluvy zostávajú v platnosti a táto Budúca zmluva sa bude vykladať tak, ako keby v nej nebolo neplatné, protiprávne, neúčinné alebo nevymáhateľné ustanovenie nikdy obsiahnuté. Tie ustanovenia, ktoré boli považované za nevymáhateľné, protiprávne, neúčinné alebo neplatné, budú znova prerokované a nahradené zmluvnými stranami v dobrej viere podporiť pôvodný zámer a účel sledovaný oboma zmluvnými stranami takými ustanoveniami, o ktorých by bolo možné predpokladať, že by ich zmluvné strany boli použili, keby vedeli o neplatnosti, protiprávnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti nahradzovaných ustanovení.

- 7.7. Každá zmluvná strana potvrdzuje druhej zmluvnej strane, že:
- konzultovala a/alebo mala možnosť konzultovať (a ktorú z vlastného rozhodnutia nevyužila) obsah, význam a dôsledky každého ustanovenia tejto Budúcej zmluvy so všetkým príslušnými poradcami, vrátane externých účtovných a právnych poradcov, ktorých považovala za odborne vhodných a spôsobilých,
  - uzavrela túto Budúcu zmluvu s plným pochopením jej podmienok.
- 7.8. Výklad: Nadpisy článkov a/alebo bodov Budúcej zmluvy sú vložené len pre lepšiu orientáciu a neovplyvňujú výklad Budúcej zmluvy. Odkazy na právne predpisy sa budú vykladať ako odkazy na tieto právne predpisy účinné v čase podpisu Budúcej zmluvy, vrátane ich prípadných následných zmien, dodatkov, úprav alebo noviel. Ak táto Budúca zmluva ako celok v znení príloh, následných zmien, dodatkov, úprav alebo noviel, majú ustanovenia dohodnuté v Budúcej zmluve obsahujúce vzájomne si odporujúce ustanovenia, majú ustanovenia dohodnuté v Budúcej zmluve prednosť pred ustanoveniami dohodnutými v prílohách. Jednotné a množné číslo, ako aj mužský a ženský rod v tejto Budúcej zmluve sú vzájomne zastupiteľné a vykladané logickým výkladom.
- 7.9. Osoby, ktoré podpisujú túto Budúcu zmluvu ako zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať ju svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé všetkých následkov, vrátane povinnosti náhrady škody, ak by sa ich vyhlásenie podľa predchádzajúcej vety ukázalo ako nepravdivé.
- 7.10. Vzájomná spolupráca: Zmluvné strany sa zaväzujú, že na požiadanie si poskytnú všetku potrebnú súčinnosť na splnenie predmetu a účelu tejto Budúcej zmluvy, vrátane vykonania všetkých potrebných úkonov. Zmluvné strany sú povinné vzájomne sa informovať o skutočnostiach potrebných pre plnenie ich záväzkov alebo výkon práv vyplývajúcich z tejto Budúcej zmluvy, oznamovať si včas všetky informácie, zmeny a dôležité okolnosti, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na ich činnosť či plnenie povinností a výkon práv podľa tejto Budúcej zmluvy, najmä sú povinné vzájomne sa informovať o zmene adresy, bankového spojenia či iných podstatných skutočnostiach. Zároveň sú zmluvné strany povinné zdržať sa všetkého čo by narušilo účel a zmysel tejto Budúcej zmluvy.
- 7.11. Prílohami tejto Budúcej zmluvy sú:
- |               |  |
|---------------|--|
| Príloha č. 1: | Situačný náčrt pozemkov určeného na výstavbu a zoznam bytových jednotiek |
| Príloha č. 2: | Znenie riadnej kúpnej zmluvy   |
| Príloha č. 3: | Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Palárikovo č. 27/170228           |

V Nitre, dňa 30.08.2017

V Palárikove, dňa 06.10.2017

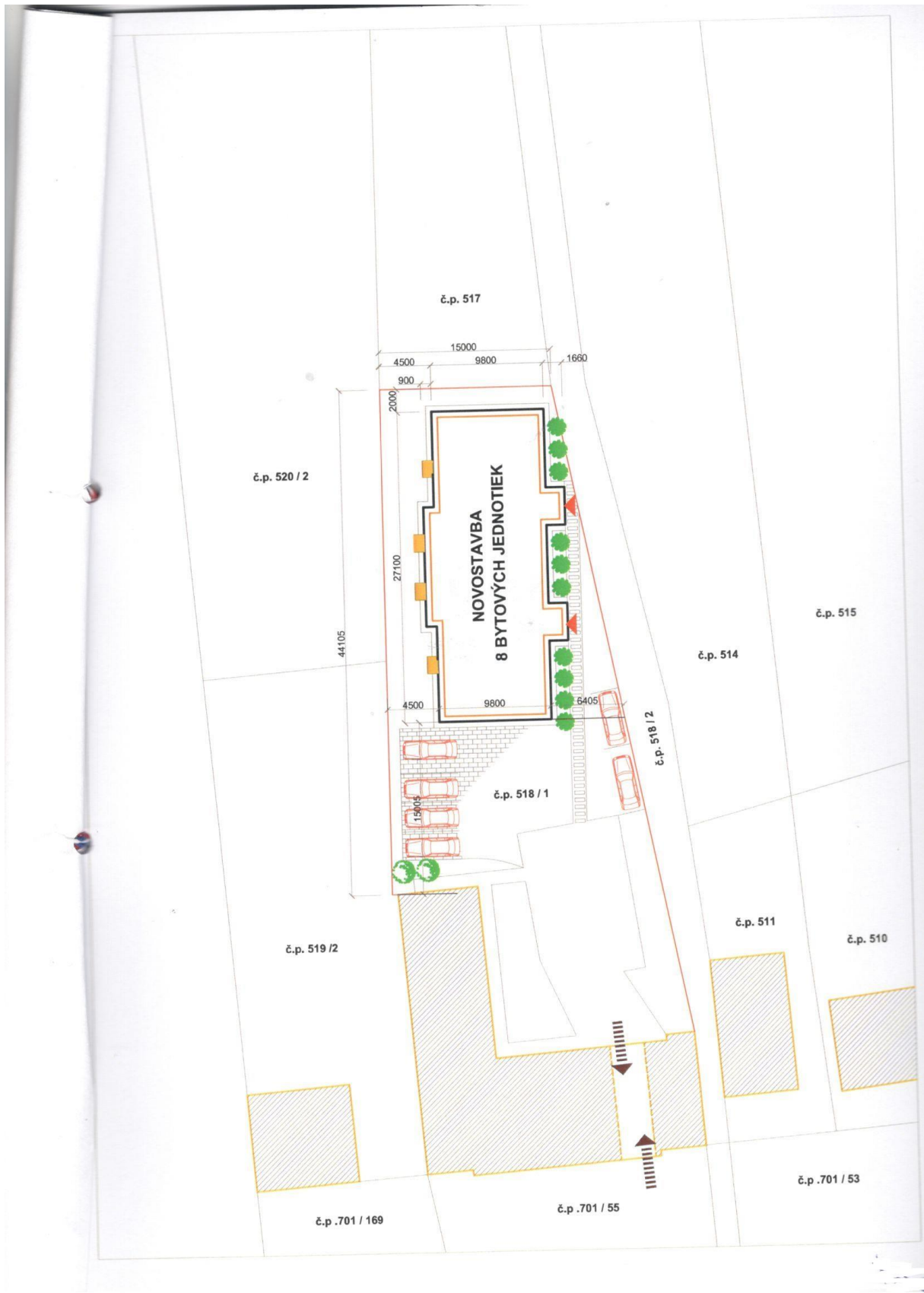
Budúci predávajúci:

Budúci kupujúci:

DYNAMIK REAL 2, s.r.o.,  
Ing. Vladimír Viktor – konateľ

Obec Palárikovo  
Mgr. Jozef Derňár, starosta

# **Príloha č. 1**



## **Príloha č. 2**

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

Príloha č. 2 – znenie riadnej kúpnej zmluvy

### Kúpna zmluva

uzatvorená

podľa ust. §-u 588 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
a §-u 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov  
(ďalej len „zmluva“ alebo „kúpna zmluva“)

#### I. Zmluvné strany

**Predávajúci:** DYNAMIK REAL 2, s.r.o.  
**Zastúpený:** Ing. Vladimír Viktor - konateľ  
**Sídlo:** Štúrova 22, 949 01 Nitra  
**IČO:** 36 635 995  
**IČ DPH:** SK2021982215  
**Zápis:** OR Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 41236/N  
(ďalej len „predávajúci“)

**Kupujúci:** Obec Palárikovo  
**Zastúpený:** Mgr. Jozef Derňár, starosta  
**Sídlo:** Hlavná 82, 9411 11 Palárikovoy, SR  
**IČO:** 00 309 176  
**DIČ:** 2021060767  
**IČ DPH:** SK2021060767  
**Bankové spojenie:** .....  
**Číslo účtu:** .....  
**IBAN:** .....  
**SWIFT:** .....  
(ďalej len „kupujúci“)

#### II. Úvodné ustanovenia

2.1. Predávajúci je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese: Nové Zámky, obec: Palárikovo, katastrálne územie: Palárikovo, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. [xxx] nasledovne:

Časť A: Majetková podstata:

Stavby

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo súpisné číslo [xxx] postavený na p.č. [xxx] – druh pozemku [xxx] o výmere [xxx] m<sup>2</sup>

Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba je evidovaný na LV č. [xxx] \*

\* v prípade, ak pri realizácii Bytového domu vzniknú aj príslušné pozemky, tieto budú doplnené

Časť B: Vlastník:

Vchod č.	Priestor	Podlažie / Poschodie	Podiel priestoru na spoloč. častiach a spoločných zariadeniach domu
1	Byt č. 1	1.NP	6135/38801
1	Byt č. 2	1.NP	2747/38801
2	Byt č. 3	1.NP	3838/38801
2	Byt č. 4	1.NP	6135/38801
1	Byt č. 5	2.NP	6135/38801
1	Byt č. 6	2.NP	3838/38801
2	Byt č. 7	2.NP	6135/38801
2	Byt č. 8	2.NP	3838/38801
Spolu			38801/38801

\*výška spoluvlastníckych podielov môže byť upravená v závislosti od presného porealizačného zamerania Bytového domu

2.2. Predávajúci je ďalej výlučným vlastníkom nasledovných stavebných objektov a prevádzkových súborov, ktoré boli zhotovené a skolaudované spolu s Bytovým domom 8 b. j. Palárikovo uvedeným v bode 2.1. tejto zmluvy:

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

Stavebný objekt	Názov stavebného objektu	Umiestnenie na parcele č.
.....	Areálové spevnené plochy/ Parkovacie plochy	bude doplnené po vydaní Územného rozhodnutia a/alebo Stavebného povolenia dodatkom k tejto zmluve v rozsahu: číslo parcely, na ktorej sa stavba zhotoví (v súlade s Územným rozhodnutím / Stavebným povolením), druh pozemku, výmera pozemku, číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok, názov katastrálneho územia, názov obce, názov okresu.
.....	Vodovodná prípojka	
.....	Kanalizačná prípojka	
.....	Elektrická prípojka	
.....	Plynová prípojka	

- 2.3. Bytový dom 8 b. j. Palárikovo (bod 2.1.), stavebné objekty a prevádzkové súbory (bod 2.2.) boli zrealizované v rámci verejnej súťaže vyhlásenej kupujúcim, ktorá bola zverejnená vo Vestníku verejného obstarávania č.: 116/2017 zo dňa 13.06.2017 pod číslom: 8181 - WYP (ďalej aj ako „Súťaž“) a boli skolaudované:
- Kolaudačným rozhodnutím č. [xxx] vydané úradom: [xxx] dňa [xxx], ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa [xxx],
  - Kolaudačným rozhodnutím č. [xxx] vydané úradom: [xxx] dňa [xxx], ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa [xxx],
  - Rozhodnutím o povolení stavieb do trvalého užívania, ktoré bolo vydané: Okresným úradom [xxx], odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. [xxx] dňa [xxx], a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa [xxx],
- a boli zamerané Geometrickým plánom č. ...., úradne overeným príslušným okresným úradom, katastrálny odbor dňa ....., pričom Bytovému domu 8 b. j. Palárikovo bolo pridelené s.č. [xxx].

### III. Predmet kúpnej zmluvy

- 3.1. **Predmetom kúpy** podľa tejto zmluvy je:
- 8 bytov v Bytovom dome 8 b. j. Palárikovo tak, ako sú bližšie špecifikované v bode 2.1. tejto zmluvy vrátane príslušných spoluvlastníckych podielov;
  - Stavebné objekty a prevádzkové súbory uvedené v bode 2.2. tejto zmluvy – .....
  - dokumentácia súvisiaca so Stavbou; (ďalej spolu len „predmet kúpy“).
- 3.2. Predávajúci predáva a prevádza vlastnícke právo k predmetu kúpy na kupujúceho a kupujúci predmet kúpy kupuje **do výlučného vlastníctva** a zaväzuje sa zaň zaplatiť kúpnu cenu podľa čl. IV. tejto kúpnej zmluvy.

### IV. Kúpna cena

- 4.1. Kúpna cena za **predmet kúpy v celosti** je pevná a nemenná a bola stanovená na základe dohody zmluvných strán v súlade s víťaznou ponukou predávajúceho v súťaži nasledovne:

Objekt	Cena bez DPH
Bytový dom 8 b. j. Palárikovo	310 739,46
Areálové spevnené plochy/ parkovacie plochy pre Stavbu	16 800,00
Vodovodná prípojka	12 600,00
Kanalizačná prípojka	16 200,00
Elektrická prípojka	24 305,00
Plynová prípojka	3,70
Cena projektovej dokumentácie Stavby	10 500,00
Spolu bez DPH:	391 148,16
DPH (aktuálna sadzba 20%):	78 229,63
Cena spolu vrátane DPH:	469 377,79

Súčasťou Kúpnej ceny sú aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenia pre Stavbu ako aj projektovej dokumentácie skutočného stavu Stavby, či inej dokumentácie potrebnej pre kolaudáciu Stavby, ďalej náklady na porealizačné zameranie Stavby.

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

zabezpečenie všetkých dokumentov potrebných pre zápis Stavby, resp. Bytového domu 8 b. j. Palárikovo do katastra nehnuteľností vrátane samotného zápisu Stavby, resp. Bytového domu 8 b. j. Palárikovo do katastra nehnuteľností. Ku Kúpnej cene bude pripočítaná DPH vo výške podľa právnych predpisov platných v čase zdaniteľného plnenia. Kolaudačné rozhodnutia pre Stavbu sú súčasťou kúpnej ceny podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. ....

4.2. Spôsob zaplataenia kúpnej ceny:

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom spôsobe zaplataenia kúpnej ceny: Kúpna cena bude fakturovaná po častiach zohľadniac podmienky, ktoré vyplývajú:

- z úverovej zmluvy uzavretej medzi Kupujúcim a ŠFRB ako aj
  - zo zmluvy o podpore uzavretej medzi kupujúcim a MDV SR,
- tak, aby Kúpna cena bola Kupujúcim zaplataená Predávajúcemu:
- v lehote do 150 dní odo dňa podpísania Úverovej zmluvy so ŠFRB a Zmluvy o podpore s MDV SR a súčasne odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy avšak
  - v lehote najneskôr do 24 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavbu a od zápisu bytového domu, ktorý je súčasťou Stavby do katastra nehnuteľností), a to aj v prípade, ak Kupujúci nepodpíše úverovú zmluvu so ŠFRB a/alebo zmluvu o podpore s MDV SR.

Kupujúci zaplatí z vlastných zdrojov v lehote 45 dní odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy (t.j. od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavbu a od zápisu bytového domu, ktorý je súčasťou Stavby do katastra nehnuteľností):

- projektovú dokumentáciu Stavby;
- t.j. Kupujúci uhradí z vlastných zdrojov všetky stavebné objekty a prevádzkové súbory Stavby, ktoré nie sú hradené z úveru ŠFRB a dotácie MDV SR vrátane projektovej dokumentácie Stavby. Presný spôsob zaplataenia Kúpnej ceny bude uvedený v riadnej kúpnej zmluve.\*

\* spôsob zaplataenia kúpnej ceny bude spresnený pri uzavretí riadnej kúpnej zmluvy

4.3. Schválenie nakladania s majetkom obce:

V súlade s § 9 ods. 1 Zákona č. 138/1991 Zb. a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce Palárikovo, ktoré boli schválené dňa ....., nadobúdanie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce vždy podlieha predchádzajúcemu schváleniu zastupiteľstva obce. Nadobudnutie Predmetu kúpy bolo schválené obecným zastupiteľstvom tak, ako je to uvedené v bode 11.2. tejto zmluvy.

**V. Popis bytov a nebytového priestoru**

- 5.1. **Bytový dom 8 b. j. Palárikovo - Prevádzané Byty 1 až 8** sa nachádzajú na [xxx] ulici v Palárikove, katastrálne územie: Palárikovo.

**Byt 1 – jedná sa o 3-izbový byt:**

Miestnosti	Výmera v m <sup>2</sup>
Chodba	3,15
Obývací izba + Jedáleň	23,52
Kuchyňa	5,13
Kúpeľňa	3,91
WC	1,14
Izba	9,45
Izba	12,75
Špajza	2,31
Spolu podlahová plocha bytu bez priečok	61,35
Balkón	1,35
Súčet podlahovej plochy bytu a plochy balkóna	62,70

\* presný stav miestností bude uvedený podľa skutočnej realizácie Bytového domu a v prípade, ak k bytu bude patriť aj pivnica, bude táto skutočnosť doplnená, nakoľko výmera pivnice sa započítava do celkovej výmery bytu

K tomuto bytu je aj balkón, pričom výmera balkónu sa nezapočítava do celkovej výmery bytu (pre účely určenia spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu).

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

**Byt 2 – jedná sa o 1-izbový byt:**

Miestnosti	Výmera v m <sup>2</sup>
Chodba	4,13
Špajza	1,33
Obývací izba	17,57
Kúpeľňa	4,44
Spolu podlahová plocha bytu bez priečok	27,47
Balkón	1,35
Súčet podlahovej plochy bytu a plochy balkóna	28,82

\* presný stav miestností bude uvedený podľa skutočnej realizácie Bytového domu a v prípade, ak k bytu bude patriť aj pivnica, bude táto skutočnosť doplnená, nakoľko výmera pivnice sa započítava do celkovej výmery bytu

K tomuto bytu je aj balkón, pričom výmera balkónu sa nezapočítava do celkovej výmery bytu (pre účely určenia spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu).

**Byt 3 – jedná sa o 2-izbový byt:**

Miestnosti	Výmera v m <sup>2</sup>
Chodba	3,69
Špajza	1,33
Obývací izba	17,57
Kúpeľňa	3,93
Izba	11,86
Spolu podlahová plocha bytu bez priečok	38,38
Balkón	1,35
Súčet podlahovej plochy bytu a plochy balkóna	39,73

\* presný stav miestností bude uvedený podľa skutočnej realizácie Bytového domu a v prípade, ak k bytu bude patriť aj pivnica, bude táto skutočnosť doplnená, nakoľko výmera pivnice sa započítava do celkovej výmery bytu

K tomuto bytu je aj balkón, pričom výmera balkónu sa nezapočítava do celkovej výmery bytu (pre účely určenia spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu).

**Byt 4 – jedná sa o 3-izbový byt:**

Miestnosti	Výmera v m <sup>2</sup>
Chodba	3,15
Obývací izba + Jedáleň	23,52
Kuchyňa	5,13
Kúpeľňa	3,91
WC	1,14
Izba	9,45
Izba	12,75
Špajza	2,31
Spolu podlahová plocha bytu bez priečok	61,35
Balkón	1,35
Súčet podlahovej plochy bytu a plochy balkóna	62,70

\* presný stav miestností bude uvedený podľa skutočnej realizácie Bytového domu a v prípade, ak k bytu bude patriť aj pivnica, bude táto skutočnosť doplnená, nakoľko výmera pivnice sa započítava do celkovej výmery bytu

K tomuto bytu je aj balkón, pričom výmera balkónu sa nezapočítava do celkovej výmery bytu (pre účely určenia spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu).

**Byt 5 – jedná sa o 3-izbový byt:**

Miestnosti	Výmera v m <sup>2</sup>
Chodba	3,15

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

Obývacia izba + Jedáleň	23,52
Kuchyňa	5,13
Kúpeľňa	3,91
WC	1,14
Izba	9,45
Izba	12,75
Špajza	2,31
Spolu podlahová plocha bytu bez priečok	61,35
Balkón	1,35
Súčet podlahovej plochy bytu a plochy balkóna	62,70

\* presný stav miestností bude uvedený podľa skutočnej realizácie Bytového domu a v prípade, ak k bytu bude patriť aj pivnica, bude táto skutočnosť doplnená, nakoľko výmera pivnice sa započítava do celkovej výmery bytu

K tomuto bytu je aj balkón, pričom výmera balkónu sa nezapočítava do celkovej výmery bytu (pre účely určenia spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu).

**Byt 6 – jedná sa o 2-izbový byt:**

Miestnosti	Výmera v m <sup>2</sup>
Chodba	3,69
Špajza	1,33
Obývacia izba	17,57
Kúpeľňa	3,93
Izba	11,86
Spolu podlahová plocha bytu bez priečok	38,38
Balkón	1,35
Súčet podlahovej plochy bytu a plochy balkóna	39,73

\* presný stav miestností bude uvedený podľa skutočnej realizácie Bytového domu a v prípade, ak k bytu bude patriť aj pivnica, bude táto skutočnosť doplnená, nakoľko výmera pivnice sa započítava do celkovej výmery bytu

K tomuto bytu je aj balkón, pričom výmera balkónu sa nezapočítava do celkovej výmery bytu (pre účely určenia spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu).

**Byt 7 – jedná sa o 3-izbový byt:**

Miestnosti	Výmera v m <sup>2</sup>
Chodba	3,15
Obývacia izba + Jedáleň	23,52
Kuchyňa	5,13
Kúpeľňa	3,91
WC	1,14
Izba	9,45
Izba	12,75
Špajza	2,31
Spolu podlahová plocha bytu bez priečok	61,35
Balkón	1,35
Súčet podlahovej plochy bytu a plochy balkóna	62,70

\* presný stav miestností bude uvedený podľa skutočnej realizácie Bytového domu a v prípade, ak k bytu bude patriť aj pivnica, bude táto skutočnosť doplnená, nakoľko výmera pivnice sa započítava do celkovej výmery bytu

K tomuto bytu je aj balkón, pričom výmera balkónu sa nezapočítava do celkovej výmery bytu (pre účely určenia spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu).

**Byt 8 – jedná sa o 2-izbový byt:**

Miestnosti	Výmera v m <sup>2</sup>
Chodba	3,69

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

Špajza	1,33
Obyvacia izba	17,57
Kúpeľňa	3,93
Izba	11,86
Spolu podlahová plocha bytu bez priečok	38,38
Balkón	1,35
Súčet podlahovej plochy bytu a plochy balkóna	39,73

\* presný stav miestností bude uvedený podľa skutočnej realizácie Bytového domu a v prípade, ak k bytu bude patriť aj pivnica, bude táto skutočnosť doplnená, nakoľko výmera pivnice sa započítava do celkovej výmery bytu

K tomuto bytu je aj balkón, pričom výmera balkónu sa nezapočítava do celkovej výmery bytu (pre účely určenia spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu).

- 5.2. Vybavením bytu je vždy všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní, a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre byt. Byty sú zhotovené ako byty bežného štandardu - štandardný byt je vybavený materiálovým vybavením, ktoré je uvedené v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.

#### VI. Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

- 6.1. S vlastníctvom každého bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení Bytového domu a príslušenstva.
- 6.2. Spoločnými časťami Bytového domu 8 b. j. Palárikovo sú: [základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, vstupné priestory, fasáda, klampiarske výrobky, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie\*].
- 6.3. Spoločnými zariadeniami Bytového domu 8 b. j. Palárikovo sú: [STA, bleskozvod, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne pripojky, a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu\*].
- 6.4. Spoločným príslušenstvom Bytového domu 8 b. j. Palárikovo sú: [plochy zelene, prístupová komunikácia\*].

\* presný stav spoločných častí, spoločných zariadení, prípadne príslušenstva Bytového domu budú uvedené podľa skutočného stavu Bytového domu

#### VII. Úprava práv k pozemkom

- 7.1. S vlastníctvom bytov uvedených v tejto zmluve **nie je spojené** aj spoluvlastníctvo pozemku, na ktorom je bytový dom postavený\*, nakoľko vlastníkom pozemku je kupujúci.
- \* v prípade, ak pri realizácii Bytového domu vzniknú aj príľahlé pozemky, tieto budú doplnené
- 7.2. Keďže Bytový dom 8 b. j. Palárikovo bol postavený na cudzom pozemku (vlastníkom Bytového domu 8 b. j. Palárikovo, resp. jednotlivých bytov uvedených v tejto zmluve je predávajúci a vlastníkom pozemku je kupujúci), vzniklo k pozemku, na ktorom je príslušný bytový dom postavený\*, právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
- \* v prípade, ak pri realizácii Bytového domu vzniknú aj príľahlé pozemky, tieto budú doplnené
- 7.3. Povolením vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy sa kupujúci ako vlastníkom pozemku stane súčasne vlastníkom celého Bytového domu 8 b. j. Palárikovo t.j. všetkých bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, čím vznikne situácia, že vlastníkom bytu je súčasne vlastníkom pozemku, na ktorom je bytový dom postavený. Preto vecné bremeno, ktoré vzniklo podľa § 23 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z. z. a je uvedené v bode 7.2. tejto zmluvy, zanikne a kupujúci si vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečí zápis aj spoluvlastníckych podielov k pozemku v príslušnom katastri nehnuteľností.

**VIII. Správa domu**

8.1. Kupujúci vyhlasuje, že je oboznámený so zmluvou o výkone správy domu, ku ktorej v plnom rozsahu pristupuje. Podľa tejto zmluvy správu Bytového domu s.č. [xxx], zabezpečuje **správca** Bytového domu: [xxx]\*.

\*správca bude doplnený v závislosti od aktuálnej situácie v čase uzavretia tejto zmluvy

8.2. V súlade s ust. §-u 5 ods. 2 prvá veta Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je k tejto zmluve potrebné prikladať vyhlásenie správcu o nedoplatkoch na úhradách, nakoľko **ide o prvý prevod bytov**. Súčasne vzhľadom na skutočnosť, že kupujúci je nájomcom prevádzaných nehnuteľností, prílohou tejto zmluvy je vyhlásenie prenajímateľa o nedoplatkoch na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu.

**IX. Ťarchy**

9.1. Predávajúci upozorňuje kupujúceho a kupujúci podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že v súlade s ust. § 15 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytového domu **8 b. j. Palárikovo**, spoločných častí Bytového domu **8 b. j. Palárikovo**, spoločných zariadení Bytového domu **8 b. j. Palárikovo** a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu v Bytovom dome **8 b. j. Palárikovo**, ktoré urobil vlastník bytu v Bytovom dome **8 b. j. Palárikovo**, vzniká zo zákona k bytu v Bytovom dome **8 b. j. Palárikovo** záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

9.2. Vzhľadom na skutočnosť, že predávajúci financoval výstavbu predmetu kúpy aj z cudzích zdrojov t.j. úveru, ktorý mu poskytla jeho financujúca banka, viazne na predmete kúpy záložné právo v prospech financujúcej banky predávajúceho, ktoré zanikne úplným zaplatením kúpnej ceny; následne financujúca banka predávajúceho vystaví kvitanciu – potvrdenie o zániku záložného práva, ktorá bude doložená katastru nehnuteľností k výmazu záložného práva.\*

\* uvedený bod bude ponechaný v prípade, ak predávajúci bude mať financovanie prostredníctvom úveru a jeho financujúca banka bude požadovať zriadenie záložného práva

9.3. V čase povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností bude na predmete kúpy viazať záložné právo v prospech záložného veriteľa: ....., ktoré so súhlasom záložného veriteľa uvedeným v záložnej zmluve prechádza na kupujúceho, s čím kupujúci podpisom tejto zmluvy súhlasí.\*

\* uvedený bod bude ponechaný v prípade, ak kupujúci použije na úhradu kúpnej ceny úver a jeho financujúci orgán bude požadovať zápis záložného práva ako zabezpečovací inštitút úveru poskytnutého kupujúcemu

9.4. Na zastavaných a prísluších pozemkoch vedených na LV č. ...., pre k.ú. Palárikovo sú vedené ďalej tieto ťarchy:

Ťarcha	Dotknuté – zaťažené pozemky
Záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (30416094) na zabezpečenie pohľ. podľa záložnej zmluvy zo dňa 4.2.2015 a dodatku zo dňa 28.4.2015 na nehn.518/1 a stavbu na par.518/1 sč.574 v bytovom dome na byt č.1 na príz.vchod 40, byt č.2 na príz.vchod 40, byt č.3 na príz.vchod 40, byt č.4 na 1.posch.vchod 40, byt č.5 na 1.posch.vchod 40, byt č.6 na 1.posch.vchod 40, byt č.7 na 1.posch.vchod 40, byt č.8 na 1.posch.vchod 40 V 667/2015	Pozemok, na ktorom stojí stavba, v kat. úz. Palárikovo parcely registra 'C' č. <b>518/1</b>
záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania (31749542) na zabezpečenie pohľ. na základe záložnej zmluvy č.400/424/2014 zo dňa 20.08.2015 na nehn.518/1 a stavbu na par.518/1 sč.574 v bytovom dome na byt č.1 na príz.vchod 40, byt č.2 na príz.vchod 40, byt č.3 na príz.vchod 40, byt č.4 na 1.posch.vchod 40, byt č.5 na 1.posch.vchod 40, byt č.6 na 1.posch.vchod 40, byt č.7 na 1.posch.vchod 40, byt č.8 na 1.posch.vchod 40 V 5445/2015;	Pozemok, na ktorom stojí stavba, v kat. úz. Palárikovo parcely registra 'C' č. <b>518/1</b> .

\* uvedený bod bude upravený podľa presného zápisu ťarch na jednotlivých listoch vlastníctva a to vrátane číslovania parciel.

**X. Osobitné ustanovenia kúpnej zmluvy**

10.1. Zmluvné strany sú povinné príslušnému správcovi dane z nehnuteľností oznámiť zmenu vlastníckeho práva t.j. zánik daňovej povinnosti Predávajúceho a vznik daňovej povinnosti

Bytový dom 8 b. j. Palárikovo

Kupujúceho v súlade so Zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení.

- 10.2. Kupujúci týmto vyhlasuje, že pred podpísaním tejto kúpnej zmluvy sa oboznámil s technickým a právnym stavom predmetu kúpy.
- 10.3. Predávajúci touto zmluvou poskytuje kupujúcemu **záruku** na predmet kúpy v trvaní 60 mesiacov okrem výrobkov, kde výrobcovia poskytujú kratšiu záručnú dobu – tu platí záručná doba stanovená výrobcom pre jednotlivé výrobky. Záruka začína plynúť dňom nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim, nakoľko tento deň sa súčasne považuje za deň prevzatia bytu kupujúcim, s čím kupujúci podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí. Toto zmluvné dojednanie platí aj v prípade, ak by o odovzdaní a prevzatí bytu bol spísaný samostatný protokol, na ktorom by bol uvedený neskorší dátum spísania ako by bol dátum, kedy bol právoplatne povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto kúpnej zmluvy.
- 10.4. Uzavretím tejto kúpnej zmluvy zanikajú všetky dojednania zmluvných strán, ktoré boli medzi zmluvnými stranami dohodnuté pred jej uzatvorením, vykonané či v ústnej alebo písomnej forme, v dôsledku čoho táto kúpna zmluva sa stáva výlučnou dohodou zmluvných strán upravujúcou všetky vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán.

#### XI. Záverečné ustanovenia kúpnej zmluvy

- 11.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, prejav ich vôle je slobodný a vážny, určitý a zrozumiteľný a je plne v súlade s obsahom tejto zmluvy, ktorú zmluvné strany na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
- 11.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle kupujúceho. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto zmluvy v lehote do 3 mesiacov od jej uzavretia, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo zo zákona. Kupujúci súčasne potvrdzuje, že táto zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom, a to uznesením č. ...., ktoré tvorí Prílohu č. 1 zmluvy.
- 11.3. Vecno-právne účinky zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
- 11.4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými zmluvnými stranami okrem dojednania o výške kúpnej ceny, ktorá je pevná a nemenná.
- 11.5. Zmluva je vyhotovená v 6 vyhotoveniach, ktoré majú povahu originálu, dva exempláre pre predávajúceho, dva exempláre pre kupujúceho a dva exempláre budú doložené katastru nehnuteľností za účelom vkladového konania podľa tejto zmluvy.
- 11.6. Každá zmluvná strana potvrdzuje druhej zmluvnej strane, že:
- konzultovala a/alebo mala možnosť konzultovať (a ktorú z vlastného rozhodnutia nevyužila) obsah, význam a dôsledky každého ustanovenia tejto zmluvy so všetkým príslušnými poradcami, vrátane externých účtovných a právnych poradcov, ktorých považovala za odborne vhodných a spôsobilých,
  - uzavrela túto zmluvu s plným pochopením jej podmienok.
- 11.7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky poplatky spojené s uzatvorením tejto zmluvy ako aj s návrhom na vklad znáša **kupujúci**. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy bude podpisovať a podávať predávajúci a podá ho v lehote 5 (piatich) pracovných dní nasledujúcich po dni úplného zaplata Kúpnej ceny a predložení kolkov ako správneho poplatku spojeného s vkladovým konaním zo strany kupujúceho. Jedno vyhotovenie návrhu na vklad potvrdeného pečiatkou príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru bez zbytočného odkladu odovzdá predávajúci kupujúcemu.
- 11.8. Prílohami tejto zmluvy sú:
- Príloha č. 1 – Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Palárikovo č. ....
  - Príloha č. 2 – Materiálové vybavenie bytu

# Príloha č. 3

**Obecné zastupiteľstvo Palárikovo**  
**UZNESENIE číslo 27/170928**

XIII.

Obecné zastupiteľstvo

A/berie na vedomie

výsledky verejného obstarávania o výstavbe „Bytového domu 8 b. j. Hlavná ul. Palárikovo“

B/ schvaľuje

Uzatvorenie jednotlivých zmlúv s víťaznou spoločnosťou DYNAMIK REAL 2, s.r.o. Nitra:

- 1/ Zmluvu o výstavbe „Bytového domu 8 b.j. Hlavná ul. Palárikovo“,
- 2/ Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve „Bytového domu 8 b.j. Hlavná ul. Palárikovo“,
- 3/ Zmluvu o prenájme pozemku CKN parc.č. 518/1, na výstavbu „Bytového domu 8 b.j. Hlavná ul. Palárikovo,
- 4/ Zmluvu o prenájme pozemku E-KN parc.č. 517/2 a parc.č. 518, na výstavbu inžinierskych sietí k bytovému domu 8 b.j. Hlavná ul. Palárikovo

V Palárikove 28.09.2017

Mgr. Józef Derňár  
Starosta obce