

Zmluva o budúcej zmluve
o kúpe nehnuteľností a zriadení vecného bremena
uzavretá v zmysle § 50a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

čl. I.

Zmluvné strany

1.1. Budúci predávajúci alebo Predávajúci:

Názov: Obec Trhová Hradská
Zastúpený: Ing. Gergely Török, starosta obce
Sídlo: Farský rad 488/1, 930 13 Trhová Hradská
IČO: 00305766
Bankové spojenie: VÚB, pobočka Dunajská Streda
Číslo účtu: SK17 0200 0000 0009 2162 3122

1.2. Budúci kupujúci:

Meno: Mgr. Adrián Gajdoschik
Rodný: Gajdoschik

Narodený:

Rodné číslo:

Trvale bytom:

Štátne občianstvo: Slovenskej republiky

a

Meno:

Rodená:

Narodená:

Rodné číslo:

Trvale bytom:

Štátne občianstvo: Slovenskej republiky

čl. II

Preambula

2.1. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že uzatvoria Zmluvu o kúpe nehnuteľností a zriadení vecného bremena (ďalej ako: Kúpna zmluva) na nehnuteľnosti bližšie popísané v bode 3.3 (ďalej ako: Nehnuteľnosť alebo Predmet kúpy) tejto Zmluvy o budúcej zmluve, nachádzajúce sa v dobe podpisu tejto Zmluvy o budúcej zmluve vo výlučnom vlastníctve Budúceho predávajúceho za podmienok stanovených Kúpnu zmluvou, ktorej podstatné záležitosti sú obsiahnuté v tejto Zmluve o budúcej zmluve. Kúpna cena za predávané nehnuteľnosti je oboma zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 16 238,- EUR (slovom: šesťnásťtisíc dvestotridsaťosem eur), pričom táto kúpna cena je pre obidve zmluvné strany záväzná. K jej zmene môže pri podpise samotnej Kúpnej zmluvy dôjsť len na základe dohody oboch zmluvných strán.

2.2. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že k nehnuteľnostiam vymedzených v bode 3.3. tejto zmluvy zabezpečí vybudovanie prístupovej komunikácie a príslušných inžinierskych sietí podľa projektovej dokumentácie : „NSO Trhová Hradská“ vypracovanej: Ing. arch. Ing. Ján Kováč a podľa príslušného dopravného projektu, na vlastné náklady. Zmluvné strany si berú na vedomie, že ku dňu podpisu Kúpnej zmluvy prístupová komunikácia a príslušné inžinierske siete nebudú vybudované a skolaudované.

2.3. Budúci kupujúci aj Budúci predávajúci je oprávnený písomne vyzvať druhú zmluvnú stranu na uzatvorenie Kúpnej zmluvy počas platnosti tejto Zmluvy o budúcej zmluve a to do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia týkajúce sa prístupovej komunikácie a inžinierskych sietí vymedzených v bode 2.2., a to vo forme doručenia výzvy na uzatvorenie Kúpnej zmluvy na adresu zmluvnej strany uvedenu v bod 1.1., pričom druhá zmluvná strana sa zaväzuje uzatvoriť Kúpnu zmluvu do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy v súlade s článkom III tejto Zmluvy, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve o budúcej zmluve.

2.3. Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Budúcemu predávajúcemu v deň podpisu tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve prvú časť kúpnej ceny, vo výške 10% celkovej kúpnej ceny a to v sume v celkovej výške 1 624,-EUR (slovom jedentisícšesťstodvadsaťštyri eur), ktorá bude prevedená bezhotovostným prevodom na účet Budúceho predávajúceho uvedený v bode 1.1. tejto Zmluvy, pričom prvá časť kúpnej ceny sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na vyššie uvedený účet Budúceho predávajúceho. Takto uhradená cena sa započíta na celkovú kúpnu cenu vymedzenú v bode 2.1. tejto Zmluvy o budúcej zmluve.

2.4. Druhá časť kúpnej ceny vo výške 90% celkovej kúpnej ceny, a to suma v celkovej výške 14 614,- EUR (slovom štrnásťtisíc šesťstoštrnásť eur) bude prevedená bezhotovostným prevodom na účet Budúceho predávajúceho v zmysle podmienok uvedených v Kúpnej zmluve, pričom druhá časť kúpnej ceny sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na vyššie uvedený účet Budúceho predávajúceho.

III.

Náležitosti Kúpnej zmluvy

3.1. Predmetom Kúpnej zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy určenej v Kúpnej zmluve, z vylučného vlastníctva Predávajúceho do bezpodielového vlastníctva Kupujúceho, záväzok Kupujúceho zaplatiť Predávajúcemu Kúpnu cenu a úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán s tým súvisiacich, ako aj ďalších skutočností vyplývajúcich z Kúpnej zmluvy.

3.2. Predávajúci na základe Kúpnej zmluvy predáva Kupujúcemu Predmet kúpy za dohodnutú Kúpnu cenu a Kupujúci Predmet kúpy od Predávajúceho kupuje, tj. Predávajúci odplatne za podmienok Kúpnej zmluvy prevádza vlastnícke právo k Predmetu kúpy zo svojho vylučného vlastníctva, v podiele 1/1, do bezpodielového vlastníctva Kupujúceho a Kupujúci vlastnícke právo k Predmetu kúpy prijíma do svojho bezpodielového vlastníctva, v podiele 1/1, za účelom výstavby rodinného domu pre vlastnú potrebu.

3.3. Predmetom kúpy v zmysle ustanovení Kúpnej zmluvy bude nehnuteľnosť zapísaná v katastrí nehnuteľností vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, Katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 1235, pre katastrálne územie Trhová Hradská, obec Trhová Hradská ako:
- pozemok parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 219/130 zastavaná plocha výmere 706 m².

3.4. Na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán k Predmetu kúpy sa zriaďuje právo spätnkej kúpy v prospech Predávajúceho a vecné bremeno spočívajúce v predkupnom práve Predávajúceho v súlade s bodmi 3.9, 3.10. a 3.11.

3.5. Kúpna cena za Predmet kúpy, tj. celková kúpna cena vo výške 16 238,- EUR (slovom: šesťnásťtisíc dvestotridsaťosem eur), je splatná bezhotovostným prevodom na účet Predávajúceho nasledovne:

3.5.1. Prvá časť kúpnej ceny vo výške 1 624,- EUR (slovom jedentisícšesťstodvadsaťštyri eur) bola uhradená pred podpisom Kúpnej zmluvy a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Predávajúceho pri podpise Zmluvy o budúcej zmluve, pričom Prvá časť kúpnej ceny sa započíta na celkovú kúpnu cenu uvedenú v bode 3.5.

3.5.2. Druhá časť kúpnej ceny vo výške 14 614,- EUR (slovom štrnásťtisíc šesťstoštrnásť eur) bude uhradená bezhotovostným prevodom na účet Predávajúceho pri podpise Kúpnej zmluvy. Správny poplatok za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša Kupujúci. Náklady spojené s osvedčením podpisov na Kúpnej zmluve znáša Predávajúci.

3.7. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že na základe predloženeho listu vlastníctva, vyhlásení Predávajúceho a obliadky Nehnuteľnosti sú dôkladne oboznámené so skutkovým aj s právnym stavom Predmetu kúpy. Kupujúci podpisom tejto Kúpnej zmluvy výslovne potvrdzuje, že s právnym a technickým stavom Predmetu kúpy bol skutočne oboznámený a tento kupuje v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu Kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.

3.8. Predávajúci vyhlasuje, že v prípade ak z akéhokoľvek dôvodu nedôjde k nadobudnutiu vlastníckeho práva kupujúceho k Predmetu kúpy, Predávajúci je povinný vrátiť Kupujúcemu Kúpnu cenu v celosti a to do 10 dní od doručenia písomnej výzvy Kupujúceho Predávajúcemu na bankový účet Kupujúceho.

3.9. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení práva spätnkej kúpy v prospech Predávajúceho, s obsahom: v prípade, že Kupujúci neobdrží do dvoch (2) rokov odo dňa právoplatného skolaudovania prístupovej komunikácie a príslušných inžinierskych sietí právoplatné stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu na Predmete kúpy, je Kupujúci povinný do 15 dní odo dňa doručenia výzvy Predávajúceho uzatvoriť dohodu o spätnkej kúpe Nehnutelnosti za kúpnu cenu, za ktorú Nehnutelnosť nadobudol od Predávajúceho. V prípade ak Kupujúci dohodu o spätnkej kúpe na základe výzvy Predávajúceho neuzavrie alebo odmietne podpísať, je v takomto prípade Kupujúci povinný zaplatiť Predávajúcejmu zmluvnú pokutu vo výške zaplatenej kúpnej ceny. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Kupujúci neuzavrie s Predávajúcim dohodu o spätnkej kúpe v zmysle vyššie uvedeného, tak Predávajúci je oprávnený od Kúpnej zmluvy odstúpiť, pričom v tomto prípade zaplatená kúpna cena sa započítava na zmluvnú pokutu. V zmysle dohody zmluvných strán sa pre účinky odstúpenia sa uplatní § 48 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v zmysle ktorého odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Kupujúci získa právoplatné stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu na Predmete kúpy, dohodnuté právo spätnkej kúpy zaniká bez ďalšieho.

3.10. Predávajúci ako oprávnený z vecného bremena a Kupujúci ako povinný z vecného bremena sa dohodli na zriadení vecného bremena in rem na dobu neurčitú, a to predkupného práva v prospech Predávajúceho, na základe ktorého Predávajúci predáva Nehnutelnosť s výhradou, že v prípade ak by Kupujúci mal v úmysle Predmet kúpy predať, scudziti alebo iným spôsobom previesť vlastnícke právo musí Nehnutelnosť prednostne ponúknuť Predávajúcejmu za kúpnu cenu, za ktorú Nehnutelnosť nadobudol od Predávajúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že ak do dvoch (2) rokov odo dňa právoplatného skolaudovania prístupovej komunikácie a príslušných inžinierskych sietí získa Kupujúci právoplatné stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu na Predmete kúpy, toto vecné bremeno bude bezodkladne zrušené dohodou Zmluvných strán.

3.11. V prípade, ak Kupujúci má v úmysle použiť na kúpu Nehnutelnosti finančné prostriedky poskytnuté peňažnou inštitúciou vo forme úveru, Predávajúci vyhlasuje, že je pripravený vstúpiť do rokovania s touto finančnou inštitúciou vo veci podmienok zachovania, alebo prípadnej zmeny alebo zrušenia vecného bremena uvedenej v bode 3.10. Predávajúci sa zaväzuje, že v tomto prípade poskytne plnú súčinnosť Kupujúcejmu.

3.12. Zmluvné strany si berú na vedomie, že k účinnému a platnému uzavretiu Kúpnej zmluvy je potrebné súhlasné uznesenie obecného zastupiteľstva v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

3.13. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v Kúpnej zmluve sa dohodnú tak, že v prípade ak na základe právoplatného stavebného povolenia týkajúce sa prístupovej komunikácie a inžinierskych sietí vymedzených v bode 2.2. Zmluvy o budúcej zmluve nedôjde najneskôr do dvoch (2) rokov k nadobudnutiu právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia týkajúce sa prístupovej komunikácie a inžinierskych sietí vymedzených v bode 2.2., je Budúci kupujúci oprávnený od Kúpnej zmluvy odstúpiť. V prípade odstúpenia v zmysle tohto bodu v zmysle dohody zmluvných strán sa pre účinky odstúpenia sa uplatní § 48 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v zmysle ktorého odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje a zmluvné stavy sú povinné vrátiť vzájomné plnenia. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Predávajúci získa právoplatné kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa prístupovej komunikácie a inžinierskych sietí vymedzených v bode 2.2., dohodnuté právo Kupujúceho na odstúpenie od Kúpnej zmluvy zaniká bez ďalšieho.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1. Budúci kupujúci je povinný v deň podpisu tejto zmluvy o budúcej zmluve vložiť na účet Budúceho predávajúceho sumu 1 624,- EUR (slovom jedentisícšesťstodvadsaštyri eur), ktorá tvorí prvú časť kúpnej ceny v súlade s bodom 2.3. a 3.5.1. tejto zmluvy. V prípade neuhradenia prvej časti kúpnej ceny je Budúci predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. V zmysle dohody zmluvných strán sa pre účinky odstúpenia sa uplatní § 48 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v zmysle ktorého odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje.

4.2. Budúci kupujúci vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom prevádzanej Nehnutelnosti na základe osobnej obhliadky a v tomto stave túto Nehnutelnosť kupuje.

4.3. Ak k uzavretiu Kúpnej zmluvy nedôjde z dôvodov na strane Budúceho predávajúceho, je tento povinný vrátiť Budúcemu kupujúcemu časť kúpnej ceny uhradenú v súlade s bodom 4.1. a to do 15 dní od doručenia písomnej výzvy Budúceho kupujúceho.

4.4. Budúci predávajúci vyhlasuje a zodpovedá za to, že nehnuteľnosti sú v čase podpisu tejto zmluvy v jeho výlučnom vlastníctve, nemajú žiadne vady, najmä právne, nie sú zatažené žiadnymi vecnými bremenami ani inými dlhmi, záložnými právami a tarchami.

4.5. Budúci predávajúci vyhlasuje, že nie je vedený žiadny súdny spor ani správne, exekučné, daňové konanie ohľadne nehnuteľnosti a rovnako nie je žiadna okolnosť vedúca k začatiu týchto konaní. Budúci predávajúci má plné právo predať nehnuteľnosti podľa podmienok tejto zmluvy a potvrdzuje, že neudellí žiadne splnomocnenie ani mandát tretej osobe k akémukoľvek nakladaniu so svojimi právami k nehnuteľnostiam. Budúci predávajúci prehlasuje, že uzavretím tejto zmluvy nedošlo, ani nedôjde k porušeniu žiadneho právneho predpisu, rozhodnutia, príkazu súdneho, správneho alebo iného orgánu, ani žiadnych zmlúv a dohôd, ktorými je Budúci predávajúci viazaný. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že od podpisania tejto zmluvy sa zdrží akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo viesť ku vzniku alebo zriadeniu akýchkoľvek práv tretích osôb k nehnuteľnosti.

4.6. Táto Zmluva o budúcej zmluve sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.12.2020. Ukončenie tejto zmluvy je možné dohodou Zmluvných strán alebo odstúpením od tejto Zmluvy v prípadoch ak táto Zmluva to výslovne umožňuje.

4.7. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy alebo v prípade ak sa dodatočne ukáže ako nepravdivé niektoré vyhlásenie, prehlásenie alebo inak pomenované ubezpečenie vyjadrené v tejto zmluve a týmto bude spôsobená škoda druhej zmluvnej strane, je zmluvná strana, ktorá škodu spôsobila, povinná celú škodu nahradiť. V tomto prípade je oprávnená druhá Zmluvná strana od tejto zmluvy odstúpiť.

4.8. Táto zmluva bola schválená na zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Trhová Hradská uznesením č. 3/2019 bod č. IX zo dňa 18.6.2019.

V.

Záverečné ustanovenia

5.1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

5.2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme a s podpismi oboch zmluvných strán na tej istej listine.

5.3. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v tomto prípade nahradiť neplatné ustanovenie novým ustanovením, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedá účelu neplatného ustanovenia.

5.4. Zmluvné strany deklarujú svoju vôľu riešiť každý spor týkajúci sa ich práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy prednostne rokovaním a dohodou. V prípade, že nie je možné spor urovnať dohodou, rozhodne o ich spore súd.

5.5. Táto zmluva obsahuje dôverné informácie a osobné údaje v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sú povinné nakladať s osobnými údajmi v zmysle ustanovení tohto zákona a použiť ich iba pre účely stanovené touto zmluvou.

5.6. Zmluvné strany si navzájom dávajú súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely evidovania, predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o tejto zmluve a na základe tejto zmluvy rozhodovať alebo overovať jej údaje.

5.7. Táto zmluva je spísaná v dvoch (2) autentických vyhotoveniach v slovenskom jazyku.

5.8. Zmluvná vôľnosť oboch zmluvných strán nebola žiadnym spôsobom obmedzená.

5.9. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili, zmluve porozumeli, že text zmluvy je jasným a zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle a že zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán, čo na znak súhlasu s obsahom zmluvy vyjadrujú vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

5.10. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a týmto zároveň súhlasne prehlasujú, že ich podpisy uvedené v závere tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nemožno chápať ako podpisy samotnej kúpnej zmluvy.

5.11. Nakoľko Budúci predávajúci je povinnou osobou a Zmluva o budúcej zmluve je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií), Zmluva o budúcej zmluve nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia Zmluva o budúcej zmluve na webovej stránke Budúceho predávajúceho.

V Trhovej Hradskej, dňa 21.8.2019.


.....

Ing. Gergely Török
starosta obce
Budúci predávajúci



Budúci kupujúci:

.....
Mgr. Adrián Gajdoschík

.....
Ing. Csilla Gajdoschík