

**ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE  
č. 1/2016 / ZBKZ-OPSM**

**S T A B I L I T , spol. s r.o.**

**a**

**Mesto Nové Mesto nad Váhom**

Táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len "**Zmluva**") sa uzatvára podľa ustanovení § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len "**Obchodný zákonník**") za podmienok a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve medzi:

Mesto **Nové Mesto nad Váhom**, adresa: Čsl. armády 1, 915 32 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 00 311 863, DIČ: 2021079841, konajúce prostredníctvom primátora Ing. Jozefa Trstenského, bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 5801265001/5600 (ďalej len „**Budúci kupujúci**“); a

**STABILIT, spol. s r.o.**, so sídlom: Podjavorinskej 9, 915 14 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 31 102 361, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č.: 30/R, konajúci prostredníctvom konateľa Ing. Rudolfa Trebatického, bankové spojenie: VÚB, a.s. Trenčín, číslo účtu: 28608-202/0200 (ďalej len „**Budúci predávajúci**“).

Budúci kupujúci a Budúci predávajúci ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“ a každá z nich len „**Zmluvná strana**“.

## **PREAMBULA**

*Vzhľadom na skutočnosť, že Budúci kupujúci má záujem v budúcnosti (t.j. v čase špecifikovanom v tejto Zmluve) odplatne nadobudnúť od Budúceho predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosť - stavbu technickej vybavenosti špecifikovanú v tejto Zmluve, podmieňujúcu kúpu a užívanie nájomných bytov uzatvárajú Zmluvné strany túto Zmluvu, a to za účelom podrobne upraviť podmienky, vzájomné práva a povinnosti predmetného prevodu vlastníckeho práva k stavbe špecifikovanej v tejto Zmluve z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho.*

*Budúci kupujúci a Budúci predávajúci vyhlasujú, že dňa 15.1.2015 spolu uzavreli Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. 1/2015/ZBKZ-OPSM, na základe ktorej sa Zmluvné strany zaväzujú spolu uzavrieť kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - stavbe, „Konverzia kasární na bytový dom II -67 nájom. b. j. ul. J. Kréna“, ktorá bude po realizácii predstavovať bytový dom s nájomnými bytmi určenými na sociálne bývanie .*

*Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že obstaranie nehnuteľnosti - stavby technickej vybavenosti, ktorá bude predstavovať budúci predmet kúpy podľa tejto Zmluvy, podmieňuje kúpu a užívanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve č. 1/2015/ZBKZ-OPSM*

## **1. DEFINÍCIA POJMOV**

1.1. Pre účely tejto Zmluvy Zmluvné strany za podstatné všeobecne záväzné právne predpisy považujú najmä nasledovné právne predpisy:

- 1.1.1. zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len „**Zákon o obecnom zriadení**“);
- 1.1.2. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „**Stavebný zákon**“).
- 1.2. „Nehnutelnosť - **Stavba**“ je pre účely tejto Zmluvy **Stavba technickej infraštruktúry** k stavbe „*Konverzia kasární na bytový dom II -67 nájom b. j. ul. J. Kréna*“, t.j. stavebných objektov

- SO 201.1 Príprava územia a búracie práce
- SO 201.2 Komunikácie a spevnené plochy
- SO 202 Prípojka NN
- SO 203 Vonkajšie osvetlenie
- SO 204 Areálový vodovod
- SO 205 Kanalizačná prípojka
- SO 206 Areálová kanalizácia
- SO 209 Preložka plynu
- Vedľajšie rozpočítované náklady, projektové práce a inžinierska činnosť,

v rámci projektu „*Konverzie kasární na bytový dom II -67 nájom b. j. ul. J. Kréna*“, stavba súpis. č. 6311 postavená na parcele registra „C KN“ č. 3854/70, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1718 m<sup>2</sup> evidované na liste vlastníctva č. 3160 pre okres Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom, vedenom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Nové Mesto nad Váhom, katastrálnom odbore. Stavba technickej vybavenosti bude počas jej výstavby a po jej zrealizovaní, vo výlučnom vlastníctve Budúceho predávajúceho. Budúci predávajúci zabezpečí výstavbu Stavby technickej vybavenosti v súlade s projektovou dokumentáciou tvoriacou neoddeliteľnú prílohu tejto Zmluvy tak, aby spĺňala kritériá, ako aj stavebnotechnické aj energetické parametre.

- 1.3. **Pozemky**“ sa na účely tejto Zmluvy rozumejú pozemky vo výlučnom vlastníctve Budúceho kupujúceho, t.j. pozemky registra „C KN“ časť parcely č. 3854/1 druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria podľa nájomnej zmluvy č. 4/2014/NZ-OPSM. Pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 3160 pre okres Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom, vedenom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Nové Mesto nad Váhom, katastrálnom odbore, na ktorých bude postavená Stavba. Budúci predávajúci je oprávnený realizovať výstavbu Stavby na Pozemku z titulu užívacieho práva k Pozemku založeného písomnou Nájomnou zmluvou č.4/2014/NZ-OPSM medzi Budúcim kupujúcim ako prenajímateľom a Budúcim predávajúcim ako nájomcom na dobu trvania 5 rokov (ďalej len „**Nájomná zmluva**“).

## 2. ÚVODNÉ VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 2.1. Budúci predávajúci vyhlasuje, že v čase podpisu tejto Zmluvy je oprávneným užívateľom Pozemkov na základe Nájomnej zmluvy č. 4/2014/NZ- OPSM a je teda oprávnený realizovať na nich výstavbu Stavby. Budúci predávajúci vyhlasuje, že na

vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie na stavbu, odsúhlasí ju s Budúcim kupujúcim a zabezpečí stavebné povolenie, výstavbu Stavby v zmysle Projektovej dokumentácie tak, aby Stavba spĺňala stavebnotechnické kritéria technickej vybavenosti a energetické parametre podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

- 2.2. Budúci predávajúci sa zaväzuje zrealizovať výstavbu Stavby v zmysle Projektovej dokumentácie a podmienok stavebného povolenia tak, aby Stavba spĺňala kritéria podľa bodu 2.1. tohto článku Zmluvy, a tiež zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k Stavbe v lehote najneskôr do 30.11.2016.
- 2.3. Budúci kupujúci vyhlasuje, že záujem Budúceho kupujúceho na budúcom odplatnom nadobudnutí Stavby za podmienok podľa tejto Zmluvy bol prerokovaný a odsúhlasený na Mestskom zastupiteľstve uznesením č. 111/2016-MsZ zo dňa 26.4.2016 (ďalej len „**Uznesenie**“).

### **3. PREDMET ZMLUVY**

- 3.1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok oboch Zmluvných strán uzavrieť spolu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k Stavbe z Budúceho predávajúceho ako predávajúceho na Budúceho kupujúceho ako kupujúceho za cenu a platobných podmienok uvedených v tejto Zmluve (ďalej len „**Kúpna zmluva**“). Ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená predložiť druhej Zmluvnej strane písomnú výzvu na uzavretie Kúpnej zmluvy spolu s písomným návrhom Kúpnej zmluvy do 30 (tridsiatich) pracovných dní po tom, ako bude splnená podmienka uvedená v bode 3.1.1.
  - 3.1.1. Budúci predávajúci predloží Budúcemu kupujúcemu právoplatné kolaudačné rozhodnutie na Stavbu, potvrdzujúce zrealizovanie stavby „*Konverzia kasární na bytový dom II -67 nájom b. j. ul. J. Kréna*“ a právoplatné kolaudačné rozhodnutie na zrealizovanie Stavby technická infraštruktúra k stavbe „*Konverzia kasární na bytový dom II -67 nájom b. j. ul. J. Kréna*“ najneskôr do 30.11.2016.
- 3.2. Pre odstránenie právnych pochybností písomný návrh Kúpnej zmluvy, ktorý bude niektorá zo Zmluvných strán predkladať druhej Zmluvnej strane za účelom uzavretia Kúpnej zmluvy podľa podmienok uvedených v bode 3.1.1. tohto článku Zmluvy, musí po obsahovej a formálnej stránke zodpovedať obsahu a dohodnutým podmienkam podľa tejto Zmluvy najmä, ale nie výlučne, pokiaľ ide o výšku kúpnej ceny za Stavbu, platobné podmienky, zmluvné pokuty, podmienky prevodu vlastníckeho práva, odovzdania Stavby.

### **4. BUDÚCI PREDMET KÚPY**

- 4.1. Budúcim predmetom kúpy, t.j. prevodu vlastníckeho práva v zmysle Kúpnej zmluvy z Budúceho predávajúceho ako predávajúceho na Budúceho kupujúceho ako kupujúceho je Stavba špecifikovaná v tejto Zmluve, v Projektovej dokumentácii. Pre

odstránenie právnych pochybností Stavba ďalej predstavuje len „**Budúci predmet kúpy**“.

- 4.2. Vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy, t.j. k Stavbe, prejde z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho na základe Kúpnej zmluvy dňom platnosti a účinnosti zmluvy. Nebezpečenstvo škody na Budúcom predmete kúpy prejde z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho na základe protokolárneho odovzdania Budúceho predmetu kúpy, t.j. po podpise písomného protokolu o prevzatí Stavby oboma Zmluvnými stranami, pričom k protokolárnemu odovzdaniu Budúceho predmetu kúpy dôjde po úplnej úhrade kúpnej ceny Budúceho predmetu kúpy v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve a v Kúpnej zmluve.

## 5. CENA BUDÚCEHO PREDMETU KÚPY A PLATOBNÉ PODMIENKY

Zmluvné strany sa dohodli na cene Budúceho predmetu kúpy, t.j. Stavby, v celkovej maximálnej výške 382.050,61 € s DPH, slovom: tristoosemdesiatdväťdesiat eur a šesťdesiatjeden centov (ďalej len „**Cena**“). Zmluvné strany potvrdzujú, že Cena bola Zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

- 5.1. Pre odstránenie právnych pochybností oprávnené náklady jednotlivých druhov obstarávanej Stavby sú:

|                                                                               |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SO 201.1 Príprava územia a búracie práce .....                                | 39 375,18 €         |
| SO 201.2 Komunikácie a spevnené plochy .....                                  | 201.423,44 €        |
| SO 202 Prípojka NN.....                                                       | 20.184,44 €         |
| SO 203 Vonkajšie osvetlenie .....                                             | 18.330,30 €         |
| SO 204 Areálový vodovod.....                                                  | 8.783,08 €          |
| SO 205 Kanalizačná prípojka.....                                              | 6.067,42 €          |
| SO 206 Areálová kanalizácia.....                                              | 68.566,75 €         |
| SO 209 Preložka plynu.....                                                    | 4.200,00 €          |
| <u>vedľajšie rozpočtované náklady, projektové práce a inžinierska činnosť</u> | <u>15.120,00 €</u>  |
| <b>SPOLU :</b>                                                                | <b>382.050,61 €</b> |

- 5.2. Budúci kupujúci výslovne potvrdzuje, že disponuje vlastnými peňažnými zdrojmi na účely úhrady Ceny v dostatočnej výške. Budúci kupujúci Uznesením vyčlenil zo svojho rozpočtu dostatočnú výšku vlastných peňažných zdrojov na úhradu Ceny .
- 5.3. Cena bude Budúcim kupujúcim Budúcemu predávajúcemu uhradená bezhotovostným prevodom na účet Budúceho predávajúceho špecifikovaný v úvode tejto Zmluvy do 20 dní od protokolárneho odovzdania.

## 6. OSTATNÉ DOJEDNANIA

- 6.1. Zmluvné strany sa zaviazali, že budú vzájomne spolupracovať a poskytnú si vzájomnú súčinnosť pri riešení konkrétnych technických otázok a problémov, ktoré vzniknú počas realizácie prestavby Stavby, najmä vzhľadom na ich možný vplyv na výšku Ceny.

- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci umožní Budúcemu kupujúcemu poveriť tretiu fyzickú osobu oprávnenú vykonávať funkciu stavebného dozoru podľa zákona č. 138/1992 o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch, zvolenú Budúcim kupujúcim výkonom odborného technického dozoru a dohľadu nad procesom realizácie výstavby Stavby. Budúci predávajúci sa zaväzuje spolupracovať s príslušnou treťou fyzickou osobou poverenou Budúcim kupujúcim výkonom odborného technického dozoru nad procesom realizácie výstavby Stavby. Budúci predávajúci je oprávnený oznámiť Budúcemu kupujúcemu svoje výhrady k osobe vykonávajúcej odborný technický dozor nad procesom realizácie výstavby Stavby, resp. svoju nespokojnosť s jej činnosťou a Budúci kupujúci je povinný bezodkladne, najneskôr však do troch (3) dní zabezpečiť nápravu, resp. príslušnú tretiu osobu nahradiť novou osobou vykonávajúcou odborný technický dozor nad procesom realizácie výstavby Stavby.

## **7. KOMUNIKÁCIA ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 7.1. Akákoľvek komunikácia medzi Zmluvnými stranami v súvislosti s touto Zmluvou, resp. Kúpnu zmluvou bude uskutočňovaná zásadne písomne a správy budú buď osobne doručené alebo zaslané doporučeným listom, ak nebude Zmluvnými stranami preukázateľne dohodnuté inak. Adresy, ako aj poverené a zodpovedné osoby Budúceho predávajúceho a Budúceho kupujúceho na účely vzájomnej komunikácie sú uvedené v úvode tejto Zmluvy, resp. budú uvedené na titulnej strane Kúpnej zmluvy a budú môcť byť zmenené len písomným oznámením, ktoré bude zaslané druhej Zmluvnej strane. Akákoľvek personálna zmena týkajúca sa vzájomnej komunikácie Zmluvných strán bude voči druhej Zmluvnej strane účinná najskôr dňom doručenia oznámenia o personálnej zmene druhej Zmluvnej strane.
- 7.2. Za doklad o doručení bude považovaný podpis na kópii pôvodného listu pri osobnom doručení alebo potvrdenie pošty o doručení (doručenka).

## **8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak si Budúci predávajúci neplní povinnosti podľa tejto Zmluvy a/alebo porušuje ustanovenia tejto Zmluvy, Budúci kupujúci je povinný poskytnúť mu primeranú dodatočnú lehotu na splnenie povinnosti a/alebo odstránenie nedostatkov v trvaní najmenej pätnásť (15) dní.
- 8.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Budúceho kupujúceho.
- 8.3. Závazkový vzťah založený touto Zmluvou sa riadi režimom Obchodného zákonníka a ostatnými platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 8.4. Táto Zmluva sa dá meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami, ktoré musia byť ako také označené a platne podpísané oboma Zmluvnými stranami. Tieto dodatky podliehajú tomu istému zmluvnému režimu ako táto Zmluva. Pokiaľ jedna

Zmluvná strana predloží druhej Zmluvnej strane písomný návrh dodatku, zaväzuje sa druhá Zmluvná strana k nemu vyjadriť do štrnásť (14) dní od jeho doručenia. Zmluvná strana, ktorá dodatok navrhla, je ním po túto dobu viazaná.

- 8.5. Táto Zmluva, vrátane jej príloh, predstavuje jedinú a úplnú dohodu Zmluvných strán o predmete tejto Zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce ústne i písomné dohody Zmluvných strán o predmete tejto Zmluvy.
- 8.6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 111/2016-MsZ zo dňa 26.4.2016.
- 8.7. V prípade, ak ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa stane neúplným, neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy, okrem prípadu, ak z jeho povahy, obsahu a/alebo okolností, za ktorých boli dohodnuté vyplýva, že ho nemožno oddeliť od ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie takým úplným, platným, účinným a/alebo vykonateľným ustanovením, ktoré svojim účelom v maximálnej možnej miere zodpovedá účelu nahrádzaného ustanovenia.
- 8.8. Táto Zmluva je vypracovaná v štyroch (4) rovnopisoch s povahou originálu v slovenskom jazyku, z ktorých dva (2) si ponechá Budúci predávajúci a dva (2) obdrží Budúci kupujúci.
- 8.9. Zmluvné strany potvrdzujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali a s jej obsahom súhlasia, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripojujú svoje podpisy.

**Za Budúceho kupujúceho:**

V Novom Meste nad Váhom  
dňa 05.05.2016

**Za Budúceho predávajúceho:**

V Novom Meste nad Váhom  
dňa 05.05.2016

---

**Nové Mesto nad Váhom**  
**Ing. Jozef Trstenský**  
primátor

---

**S T A B I L I T , spol. s r.o.**  
**Ing. Rudolf Trebatický**  
konateľ