Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

uzatvorená podľa § 50 a nasl. ust. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi

Článok I
Zmluvné strany

1.1. **Budúci predávajúci:**

	Obec Zeleneč
Sídlo:	Školská 224/5, 919 21 Zeleneč
IČO:	313 211
v zastúpení:	JUDr. Ivan Ranuša, starosta

(ďalšom len „Budúci predávajúci“)

a

1.2. **Budúci kupujúci:**

Meno a priezvisko, titul:	Juraj Vajo
Rodné priezvisko:	Vajo
Trvalý pobyt:	J. Slottu 6470/26, 917 00 Trnava
Dátum narodenia:	08.02.1964
Štátna príslušnosť:	slovenská

(ďalej len „Budúci kupujúci“)

(ďalej len Budúci predávajúci a Budúci kupujúci spolu tiež ako „Zmluvné strany“)

Článok II.
Úvodné ustanovenia

2.1 Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom bytového domu súp.č. 782 postavenom na parcele registra „C“ č. 2190/287 na Nezábudkovej ulici, nachádzajúci sa v katastrálnom území Zeleneč, vedený na liste vlastníctva č. 2247 Správy katastra Trnava, postavenom na pozemku s parcelným číslom 2190/287 registra C, na základe kolaudačného rozhodnutia č. Výst. 177/2009/1/Bá-76 vydaného obcou Hrnčiarovce nad Parnou, právoplatného dňa 25.06.2010 (ďalej len „Bytový dom“).

2.2 Budúci predávajúci a Budúci kupujúci uzavreli dňa 30.5.2011 Zmluvu o nájme bytu, na základe ktorej Budúci kupujúci užíva byt bližšie špecifikovaný v odseku 3.1.1 tejto zmluvy, nachádzajúci sa v Bytovom dome uvedenom v bode 2.1. tohto článku (ďalej len „Nájomná zmluva“).

2.3 Budúci kupujúci prejavil vážny záujem nadobudnúť vlastnícke právo k bytu nachádzajúcom sa v Bytovom dome uvedenom v bode 2.1. tohto článku, ktorý užíva na základe Nájomnej zmluvy, vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu, pozemku pod domom a priľahlom pozemku nevyhnutne prislúchajúcemu k tomuto obytnému domu.

Článok III.
Predmet zmluvy

3.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzavrieť Zmluvu o prevode vlastníckeho práva (Kúpnu zmluvu) podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne v súlade s inými právnymi predpismi platnými a účinným v čase uzavretia takejto kúpnej zmluvy (ďalej v texte len „Kúpna zmluva"), a to za predpokladu, že dôjde k splneniu podmienok uvedených nižšie v tejto zmluve. Predmetom Kúpnej zmluvy bude odplatný prevod vlastníckeho práva Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho (a to podľa dohody zmluvných strán buď do výlučného vlastníctva, podielového spoluvlastníctva alebo bezpodielového spoluvlastníctva manželov) k nehnuteľnostiam špecifikovaným nižšie v tejto zmluve a ktorá bude obsahovať tieto podstatné náležitosti:

3.1.1. **Špecifikácia predmetu prevodu vlastníckeho práva:**

a) jednoizbový byt č. 8, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží (2. poschodie) v bytovom dome súp.č. 782, postavenom na parcele registra „C" č. 2190/287 na Nezábudkovej ulici, vchod č. 10, nachádzajúci sa v katastrálnom území Zeleneč, vedený na liste vlastníctva č. 2247 Správy katastra Trnava, ktorého výlučným vlastníkom je Budúci predávajúci v podiele 1/1 k celku o výmere 35,64 m^2, ktorý pozostáva z :
   - predsiene o výmere podlahovej plochy 6,61 m^2
   - kúpeľne o výmere podlahovej plochy 4,34 m^2
   - obývacej izby s kuchyňou o výmere podlahovej plochy 24,69 m^2

   Balkón o výmere podlahovej plochy 3,41 m^2 sa nezarátava do výmery podlahovej plochy bytu.

   Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie tak, ako je popísané v Nájomnej zmluve uzavretej medzi budúcim predávajúcim a budúcim kupujúcim a to konkrétne v prílohe predmetnej nájomnej zmluvy nazvanej „Protokol o odovzdaní a prebratí predmetu nájmu", ktorého súčasťou je „technickým passport bytu";

b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu (stanovený na základe §5 zákona č.182/1993 Z.z. a následných zmien) o veľkosti 3564/97740.

c) byt je pripojený na rozvod vody, kanalizáciu, verejný plynovod a elektrickú sieť so samostatnými meraniami

(nehnuteľnosť uvedená v tomto bode 3.1.1., vrátane predmetného spoluvlastníckeho podielu, sa bude v ďalšom texte označovať tiež ako „Byt").

3.1.2. **Spoločné časti a spoločné zariadenia domu:**

S vlastníctvom Bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu, v ktorom sa byt nachádza:

a) Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, obvodové múry, vchody, schodištia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť.
b) Spoločnými zariadeniami domu sú: bleskozvody, vodovodné, plynové, kanalizačné, elektrické prípojky, prípojky káblovej televízie a optického kábla, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.

3.1.3. **Úprava práv k pozemku:**

Zmluvné strany sa dohodli, že pozemok pod bytovým domom v ktorom sa Byt nachádza, prípadne aj k nemu priľahlý pozemok, bude predmetom prevodu vlastníckeho práva z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho na základe osobitnej zmluvy.

3.1.4. **Ostatné podstatné náležitosti Kúpnej zmluvy**

Ostatné podstatné náležitosti Kúpnej zmluvy ako sú technický stav Bytu, správa domu a vyhlásenie nadobúdateľa Bytu o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy, vyhlásenie Budúceho kupujúceho ako prenajímateľa Bytu, prípadne vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, o tom, že Budúci kupujúci ako nájomca Bytu nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním Bytu, prípadne iné náležitosti, ktoré bude vyžadovať právna úprava platná a účinná v čase uzavretia Kúpnej zmluvy, ako aj iné náležitosti na ktorých sa Zmluvné strany dohodnú, upravia Zmluvné strany priamo v Kúpnej zmluve podľa skutočného stavu v čase uzavretia Kúpnej zmluvy.

Článok IV.
Lehota a postup pri uzatváraní zmluvy

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že po uplynutí doby nájmu Bytu podľa Nájomnej zmluvy, za podmienky, že do tohto dátumu bude nepretržite trvať nájomný vzťah, na základe ktorého bude Budúci kupujúci nájomcom Bytu špecifikovaného v článku 3, bod 3.1.1 tejto zmluvy, má Budúci kupujúci prednostné právo na uzatvorenie Kúpnej zmluvy (predkupné právo), na základe ktorej nadobudne do svojho výlučného vlastníctva Byt špecifikovaný a popísaný v čl. III bod 3.1.1. tejto zmluvy, vrátane jeho príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu, v ktorom sa Byt nachádza a to za predpokladu, že dôjde k súčasnému splneniu nasledovných podmienok:

a) Budúci kupujúci, si najneskôr jeden rok po skončení nájomného vzťahu uplynutím doby nájmu podľa Nájomnej zmluvy uplatní svoje predkupné právo na kúpu Bytu, t.j. uzavretie Kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy, a to tak, že písomne vyzve Budúceho predávajúceho, aby s ním uzavrel Kúpnu zmluvu na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k Bytu za podmienok uvedených v tejto zmluve; a

b) Ku dňu podpisu riadnej Kúpnej zmluvy bude mať Budúci kupujúci (dovtedajší nájomca) vysporiadané všetky záväzky voči Budúcemu predávajúcemu (dovtedajší prenajímateľ) vyplývajúce z Nájomnej zmluvy, čo znamená, že budú uhradené všetky splátky nájomného podľa Nájomnej zmluvy ako aj ostatných platieb vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy a to za celú dobu jej trvania.

4.2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany výslovne prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že právo na uzavretie Kúpnej zmluvy na Byt a povinnosť uzavrieť takúto Kúpnu zmluvu nevznikne v prípade, ak nájomný vzťah z Nájomnej zmluvy medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kujúcim k Bytu skončí inak ako uplynutím doby nájmu uvedenej v Nájomnej zmluve, pokiaľ sa zmluvné strany v konkrétnom prípade písomne nedohodnú inak.

4.3. Budúci kupujúci, ktorý si po uplynutí doby nájmu podľa Nájomnej zmluvy neuplatní svoje predkupné právo na kúpu Bytu, t.j písomne v lehote dohodnutej v bode 4.1, písm. a) tejto zmluvy nepožiada Budúceho predávajúceho o uzatvorenie kúpnej zmluvy, sa zaväzuje a je povinný spolu s osobami, ktoré s ním budú Byt užívať, Byt bezodkladne uvoľniť a vypratať.

4.4. V prípade ak Budúci kupujúci využije svoje predkupné právo, t.j písomne požiada Budúceho predávajúceho o uzatvorenie kúpnej zmluvy, zaväzuje sa Budúci predávajúci predložiť Budúcemu kupujúcemu návrh kúpnej zmluvy do 60 dní odo dňa obdržania písomnej výzvy Budúceho kupujúceho na uzatvorenie Kúpnej zmluvy. Návrh musí obsahovať všetky náležitosti uvedené v tejto zmluve, spolu s náležitosťami, ktoré budú vyžadovať právne predpisy v čase podpisu Kúpnej zmluvy. Návrh Kúpnej zmluvy musí:

- byť v súlade s dobrými mravmi,
- rešpektovať primeranosť povinností oboch zmluvných strán,
- rešpektovať zásadu, že práva a povinnosti Budúceho predávajúceho nemôžu byť v zjavnom nepomere s právami a povinnosťami Budúceho kupujúceho.

Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci nie je oprávnený požadovať od Budúceho kupujúceho akúkoľvek odplatu spojenú s vypracovaním návrhu Kúpnej zmluvy, ibaže by sa na odplate zmluvné strany písomne dohodli.

4.5. V prípade ak obdrží Budúci predávajúci od Budúceho kupujúceho výzvu uvedenú v bode 4.4 tohto článku, sú obe zmluvné strany povinné uzatvoriť Kúpnu zmluvu, za predpokladu, že budú splnené všetky podmienky na strane Budúceho kupujúceho uvedené v bode 4.1 tohto článku s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve.

4.6. Budúci kupujúci uhradí všetky správne poplatky spojené s prevodom Bytu do vlastníctva Budúceho kupujúceho, prípadne inej osoby, na ktorej sa zmluvné strany dohodnú.

4.7. Na písomnú žiadosť Budúceho kupujúceho môže Budúci predávajúci po dohode s Budúcim kupujúcim uzatvoriť Kúpnu zmluvu a previesť vlastníctvo k Bytu aj na osoby trvalo žijúce s Budúcim kupujúcim v Byte alebo na tretie osoby, ak tomu nebudú brániť zákonné dôvody.

4.8. V prípade, ak Budúci kupujúci neuplatní svoje právo na kúpu Bytu, t.j. uzavretie Kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy v lehote a za podmienok uvedených v bode 4.1, písm. a) tohto článku, zaväzuje sa a je povinný spolu s osobami, ktoré s ním budú Byt užívať, Byt po skončení nájomného vzťahu založeného Nájomnou zmluvou bezodkladne uvoľniť a vypratať.

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

4.10. Práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy je ktorákoľvek zo Zmluvných strán oprávnená previesť na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Zmluvnej strany.

4.11. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že počas trvania platnosti a účinnosti tejto zmluvy žiadnym spôsobom nescudzí, akokoľvek nezaťaží Bytový dom, ani akúkoľvek bytovú jednotku ktorá sa v ňom nachádza, resp. nevykoná iné úkony, ktoré by mohli obmedziť užívanie Bytu zo strany Budúceho kupujúceho, s výnimkou záložného práva zriadeného v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania na zabezpečenie záväzkov zo Zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru, číslo 207/257/2009.

Článok V.
Kúpna cena

5.1. Pre prevod výlučného vlastníckeho práva Budúceho predávajúceho k Bytu, ktorý Budúci kupujúci užíval na základe nájomného vzťahu založeného Nájomnou zmluvou, dohodli Zmluvné strany kúpnu cenu nasledujúcim spôsobom:

Kúpna cena bytu predstavuje sumu 44 682,14 eura (slovom štyridsaťštyritisícšesťstoosemdesiaťdva eur a štrnásť centov). Zmluvné strany sa dohodli, že na

kúpnu cenu bytu sa započítajú aj platby, ktoré v čase uzavretia Kúpnej zmluvy na Byt už boli Budúcim kupujúcim Budúcemu predávajúcemu uhradené, kúpnu cenu tak budú tvoriť nasledovné zložky:

a) Suma 13 624,64 eura, ktorá bola Budúcim kupujúcim uhradená na základe Zmluvy o finančnom vysporiadaní v súvislosti s prenájmom obecného majetku uzavretej medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim dňa 30.5.2011 a ktorá bola zaplatená v hotovosti v deň podpisu Zmluvy o finančnom vysporiadaní v súvislosti s prenájmom obecného majetku Zmluvnými stranami.

b) Suma 31 056,50 eura, ktorú budúci kupujúci uhradil budúcemu predávajúcemu z titulu nájomného podľa Nájomnej zmluvy, pričom sa jedná o 347 splátok, ktoré Budúci kupujúci Budúcemu predávajúcemu uhrádzal mesačne po dobu 28 rokov a 11 mesiacov, vo výške každej splátky 89,50 Eur, v ktorých je zahrnutá aj finančná zábezpeka podľa článku V. ods. 2 Nájomnej zmluvy uzavretej medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim.

c) Symbolická suma jedno euro, ktorá bude Budúcim kupujúcim Budúcemu predávajúcemu uhradená pri podpise riadnej Kúpnej zmluvy, ktorou Budúci predávajúci prevedie vlastnícke právo k predmetnému Bytu.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

6.1. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

6.2. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať pri plnení záväzkov podľa tejto zmluvy a navzájom si poskytovať všetku nevyhnutnú súčinnosť.

6.3. Zmluvné strany prehlasujú, že majú úmysel uzavrieť Kúpnu zmluvu s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, na základe ktorej Budúci predávajúci prevedie vlastnícke právo k Bytu na Budúceho kupujúceho, prípadne tretiu osobu v zmysle ustanovení tejto zmluvy. V tejto súvislosti sa Zmluvné strany dohodli, že v čase uzavretia predmetnej Kúpnej zmluvy jej obsah prispôsobia požiadavkám legislatívy platnej a účinnej v čase uzavretia predmetnej Kúpnej zmluvy, pričom obsah tejto zmluvy bude v čo najväčšom možnom rozsahu kopírovať podstatné náležitosti dohodnuté v tejto Zmluve o budúcej Kúpnej zmluve.

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

6.5. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa primerane riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ustanoveniami ostatných všeobecne záväzných predpisov platných a účinných v Slovenskej republike. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu zmeny právnych predpisov) neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy a Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť primerané úsilie k tomu, aby takéto neplatné ustanovenie nahradili novým, platným ustanovením.

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

6.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť v zmysle § 47a zákona č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, v deň nasledujúci po zverejnení tejto zmluvy na webovom sídle obce. Budúci predávajúci sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu na webovom sídle obce v deň nasledujúci po dni podpisu tejto zmluvy Zmluvnými stranami.

6.8. V zmysle ustanovenia § 7 ods. 1 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov podpisom tejto zmluvy Budúci kupujúci súhlasí so zverejnením údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví tejto zmluvy za účelom povinného zverejnenia zmluvy v zmysle § 5a zákona č. 211/20 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, s výnimkou rodného čísla, ktoré sa nezverejňuje.

V Zelenči, dňa 30.5.2011

.....
Obec Zeleneč
JUDr. Ivan Ranuša, starosta
Budúci predávajúci
v. r.

V Zelenči, dňa 30.5.2011

.....
Juraj Vajo
Budúci kupujúci
v. r.