

Mesto Svidník, Mestský úrad vo Svidníku
odbor výstavby, dopravy, životného prostredia a regionálneho rozvoja

Materiál na 9. zasadnutie Mestského zastupiteľstva vo Svidníku

**Návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve za účelom kúpy
bytových domoch nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej,
vrátane prislúchajúcej technickej vybavenosti.**

Predkladá:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Návrh na uznesenie:

vo vnútri materiálu

Spracoval:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Stanovisko MsR zo dňa 15. júna 2015:

MsR tento materiál odporúča MsZ prerokovať a schváliť.

Svidník, 16. jún 2015

NÁVRH NA UZNESENIE

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku v súlade s §11 ods. 4 a s § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

schvaľuje

- a) uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi mestom Svidník ako budúcim kupujúcim a združením spoločností H.K.K.mont, s.r.o. Svidník, IČO: 36723185 a JUMI-STAV, s.r.o., Svidník, IČO: 36517216 ako budúcimi predávajúcimi za účelom kúpy 2 x28 bytov v bytových domoch nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej, vrátane prislúchajúcej technickej vybavenosti (vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, distribučný rozvod NN – elektrická prípojka, miestna komunikácia + parkovisko, prístrešok na drevo a verejné osvetlenie), parc. č. KN 4506/9, k.ú. Svidník, za podmienok uvedených v dôvodovej správe,
- b) uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi mestom Svidník ako budúcim predávajúcim a združením spoločností H.K.K.mont, s.r.o. Svidník, IČO: 36723185 a JUMI-STAV, s.r.o., Svidník, IČO: 36517216 ako budúcim kupujúcim, na prevod pozemku KN C 4506/9, ostatné plochy, k.ú. Svidník vo výmere 4000,00 m² za cenu 25,00 EUR/m², s tým že kúpna zmluva bude uzatvorená do 3 mesiacov po oznámení o neschválení poskytnutia úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania alebo dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na základe podanej žiadosti o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v roku 2016 (prípade v roku 2017) na bytový dom nižšieho štandardu blok B a v roku 2017 (prípadne v roku 2018) na bytový dom nižšieho štandardu blok C.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

1. Zhodnotenie doterajšieho stavu.

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku na 8. (neplánovanom) zasadnutí dňa 5. mája 2015 schválilo uznesením č. 68/2015 prenájom pozemku – časť parcely KN-C 4506/9 o výmere 4000,00 m², v k.ú. Svidník a odpredaj projektovej dokumentácie projektanta Stavoprojekt, s.r.o. Prešov pre združenie spoločností H.K.K.mont, s.r.o. Svidník, IČO: 36723185 a JUMI-STAV, s.r.o., Svidník, IČO: 36517216 za účelom výstavby bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej a prislúchajúcej technickej vybavenosti, postupom hodným osobitného zreteľa. Združenie spoločností H.K.K.mont, s.r.o. Svidník, IČO: 36723185 a JUMI-STAV, s.r.o., Svidník, IČO: 36517216 sa zaviazalo dokončiť obidva bytové domy nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej v termíne najneskôr do 31. decembra 2016 a mesto Svidník sa zaviazalo podať žiadosť o kúpu bytových domov nižšieho štandardu blok B a blok C a prislúchajúcej technickej vybavenosti v súlade s platnými predpismi.

Žiadosť o kúpu bytového domu nižšieho štandardu blok B a prislúchajúcej technickej vybavenosti v súlade s platnými predpismi bude podaná v roku 2016 a žiadosť o kúpu bytového domu nižšieho štandardu blok C a prislúchajúcej technickej vybavenosti v súlade s platnými predpismi bude podaná v roku 2017.

2. Rozbor príčin nedostatkov.

V súvislosti so vzatím úveru pre združenie spoločností H.K.K.mont, s.r.o. Svidník, IČO: 36723185 a JUMI-STAV, s.r.o., Svidník, IČO: 36517216 za účelom výstavby bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej a prislúchajúcej technickej vybavenosti, potrebujú predložiť bankovej inštitúcii zmluvu o budúcej kúpnej zmluve.

3. Odôvodnenie navrhovaných opatrení.

Kúpa 2 x 28 bytov v nájomných bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej bude zabezpečená úverom zo ŠFRB vo výške 70% podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývaní v jeho platnom znení a dotáciou z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR vo výške 30% podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývaní a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Technická vybavenosť (miestna komunikácia, verejný vodovod a verejná kanalizácia) prislúchajúca k nájomným bytovým domom bloky B a C na Ul. Festivalovej bude financovaná z dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývaní a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a z vlastných zdrojov mesta.

Nájomné bytové domy nižšieho štandardu bloky B a C sú riešené ako štvorpodlažné pavlačového typu bez suterénu. Nástup bude tvoriť schodisko na západnej a východnej fasáde. Na každom podlaží sprístupňuje okraj pavlače, z ktorej je nástup do siedmich bytov, ktoré sú na každom podlaží totožné.

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

Zmluvné strany

Budúci predávajúci

Obchodné meno: **H.K.K.mont, s.r.o.**
Sídlo (Miesto podnikania): Pionierska 361, 089 01 Svidník
Zastúpený: Ľuboš Kost, konateľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 36723185
IČ DPH: SK2022299873
zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 18170/P

Obchodné meno: **JUMI – STAV spol. s r.o.**
Sídlo (Miesto podnikania): Sovietskych hrdinov 370, 089 01 Svidník
Zastúpený: Ing. Juraj Leško, konateľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 36517216
IČ DPH: SK2022193437
zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 17433/P
(ďalej len "budúci predávajúci")

a

Budúci kupujúci

Názov: **Mesto Svidník**
Sídlo: Sovietskych hrdinov 200/33, 089 01 Svidník
Zastúpený: Ing. Ján Holodňák, primátor mesta
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 00 331 023
DIČ: 2020784821
IČ DPH: nie je platcom DPH
(ďalej len „budúci kupujúci“)

uzatvárajú v súlade s § 50a Občianskeho zákonníka nasledovnú
Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len "Zmluva"):

Článok 1.

Úvodné ustanovenia

1. Budúci predávajúci vyhlasujú, že v rámci vlastnej činnosti zrealizujú výstavbu 2 x 28 bytov v bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C a príslušnej vybavenosti a technickej infraštruktúry na Ul. Festivalovej, na časti pozemku parc. č. KN-C 4506/9

vo výmere cca 4000,00 m² v súlade a na základe právoplatných stavebných povolení - stavebným povolením vydaným Obcou Nižný Orлік č. 205/2009 – SP/208 dňa 29.12.2009 na stavbu „Svidník, 54 b.j. nižšieho štandardu“ a súvisiace podobjekty v meste Svidník, v znení neskorších zmien (objektová skladba: SO 102 Blok B, SO 103 Blok C, SO 104 Vodovodná prípojka, SO 105 Kanalizačná prípojka, SO 109 NN rozvod, SO 110 Verejné osvetlenie, SO 112 Prístrešok na drevo) a stavebným povolením vydaným mestom Svidník č. 1608-5810/2009 dňa 28.12.2009 na stavbu: „Svidník, 54 b.j. nižšieho štandardu – objekt SO 106 Miestne komunikácie a spevnené plochy, I., II., III. etapa“(objektová skladba: SO 106 Terénne úpravy a spevnené plochy), v znení neskorších zmien a v súlade s projektovou dokumentáciou pre všetky vyššie uvedené stavebné povolenia stavby: „Svidník, 54 b.j s nižším štandardom“, č.: 29095 (arch. č. 15033), vypracovanou spoločnosťou STAVOPROJEKT, s.r.o. Prešov, v súlade s vydaním rozhodnutím zmeny stavby pred dokončením vydanom stavebným úradom Mesta Svidník č. 759-2986/2015 dňa 29.05.2015.

2. Stavby bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej, príjazdová komunikácia, parkovacie plochy, spevnené plochy a ostatné súvisiace podobjekty budú najneskôr k vydaniu kolaudačného rozhodnutia zamerané samostatným schváleným geometrickým plánom a pozemky, na ktorých sa budú nachádzať uvedené stavby, budú oddelené z vyššie uvedenej parcely, ktorá je v súčasnosti zapísaná na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Svidník.
3. Budúci kupujúci má seriózny záujem nadobudnúť vlastnícke právo k 28 bytom v bytovom dome nižšieho štandardu blok B o výmere 1320,69 m² a k 28 bytom v bytovom dome nižšieho štandardu blok C o výmere 1320,69 m² na Ul. Festivalovej, vrátane ich príslušenstva a prislúchajúcej technickej po vydaní a po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu, po odstránení všetkých prípadných kolaudačných väd a po poskytnutí budúcemu kupujúcemu úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení na kúpu hotových skolaudovaných bytových domov nižšieho štandardu blokov B a C na Ul. Festivalovej a po poskytnutí budúcemu kupujúcemu dotácie Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky na kúpu technickej vybavenosti prislúchajúcej k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej podľa v zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.
4. Budúci kupujúci má spolu s nadobudnutím vlastníckeho práva k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej seriózny záujem aj o nadobudnutie vlastníckeho práva k príslušenstvu k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej. Príslušenstvom sa rozumie novovybudovaná vybavenosť a technická infraštruktúra k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej.

Článok 2.

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí o užívaní všetkých stavieb (bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej, infraštruktúry a pod.) vydaných príslušným stavebným úradom a po odstránení všetkých prípadných

kolaudačných závad uvedených v kolaudačných rozhodnutiach a po poskytnutí úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania v prospech budúceho kupujúceho na kúpu hotových skolaudovaných bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej, podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a po poskytnutí dotácie Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR budúcemu kupujúcemu na kúpu technickej vybavenosti prislúchajúcej k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej podľa v zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky uzavrú v súlade s ustanoveniami § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov písomnú kúpnu zmluvu alebo súbor viacerých kúpnych zmlúv, ktorých predmetom bude odplatný prevod výlučného vlastníckeho práva budúceho predávajúceho k jednotlivým bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej, ktoré už v čase doručenia výzvy budú jednotlivo zapísané na príslušnom liste vlastníctva, a ku všetkým stavbám novovybudovanej vybavenosti a technickej infraštruktúry (ďalej len "kúpna zmluva").

2. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúcich predávajúcich k uzavretiu kúpnej zmluvy, alebo súboru viacerých kúpnych zmlúv, po splnení všetkých podmienok stanovených touto zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, uzavrie s budúcimi predávajúcimi riadnu kúpnu zmluvu, alebo súbor viacerých kúpnych zmlúv, ktorej návrh bude v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a ktorej návrh predložia budúci predávajúci budúcemu kupujúcemu najneskôr spolu s výzvou na uzavretie kúpnej zmluvy za predpokladu, že na základe budúcimi predávajúcimi vypracovaných žiadostí o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a o poskytnutie dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na kúpu skolaudovaných bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej a na kúpu technickej vybavenosti prislúchajúcej k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej bude budúcemu kupujúcemu vo vyššie stanovenej lehote poskytnutý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácia z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na kúpu hotových skolaudovaných bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej a na kúpu technickej vybavenosti prislúchajúcej k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej. Budúci kupujúci sa zaväzuje v prípade neschválenia poskytnutia podpory t.j. úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, alebo neschválenia dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v roku 2016 podať v nasledujúcom kalendárnom roku opakovane žiadosť o poskytnutie úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na bytový dom nižšieho štandardu blok B a to najneskôr do 30 dní od začiatku tohto nasledujúceho kalendárneho roka. Budúci kupujúci sa zaväzuje v prípade neschválenia poskytnutia podpory t.j. úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, alebo neschválenia dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v roku 2017 podať v nasledujúcom kalendárnom roku opakovane žiadosť o poskytnutie úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na bytový dom nižšieho štandardu blok C a to najneskôr do 30 dní od začiatku tohto nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade porušenia tejto povinnosti sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia vyúčtovania zmluvnej pokuty od budúceho predávajúceho. Budúci kupujúci nie je povinný uzatvoriť kúpnu zmluvu, ak v lehote stanovenej v tomto odseku nebudú splnené všetky podmienky zmluvou stanovené

a najmä ak nebude a to ani v prípade opakovanej žiadosti o poskytnutie podpory budúcemu kupujúcemu poskytnutý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na kúpu hotových bytov v skolaudovanom bytovom dome podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení alebo ak mu nebude poskytnutá dotácia Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na kúpu technickej vybavenosti prislúchajúcej k bytovému domu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

3. Budúci predávajúci sú povinní zaslať budúcemu kupujúcemu písomnú výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy, alebo súboru viacerých kúpnych zmlúv, spolu s návrhom kúpnej zmluvy, alebo súboru viacerých kúpnych zmlúv najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia o užívaní stavieb (bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej, infraštruktúry a pod.) vydaného príslušným stavebným úradom. Výzvu doručенú po tomto termíne nemusí budúci kupujúci akceptovať ako výzvu podľa tejto zmluvy a nie je povinný uzatvoriť kúpnu zmluvu alebo súbor viacerých kúpnych zmlúv, ktorých predmetom by bol odplatný prevod vlastníckeho práva k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej a technickej vybavenosti prislúchajúcej k tomuto bytovému domu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prevod vlastníckeho práva k stavbám infraštruktúry môže byť po ich dohode realizovaný za podmienok tejto zmluvy aj na základe osobitnej kúpnej zmluvy, alebo súboru viacerých kúpnych zmlúv. Súčasťou kúpnej zmluvy bude právoplatné kolaudačné rozhodnutie povoľujúce užívanie bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej.

Článok 3.

Ďalšie záväzky zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné vykonať všetky potrebné úkony a poskytnúť si všetku potrebnú súčinnosť k zabezpečeniu uzavretia kúpnej zmluvy, alebo súboru kúpnych zmlúv za dodržania všetkých podstatných podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Budúci predávajúci, ako stavebníci, sa zaväzujú informovať budúceho kupujúceho o stave a postupe stavebných prác na stavbe bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej a o predpokladanom termíne ukončenia stavebných prác dôležitých pre budúceho kupujúceho k určení termínu kolaudačného konania k stavbe bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej. Za týmto účelom budúci predávajúci umožnia budúcemu kupujúcemu v priebehu výstavby obhliadky a odborné prekontrolovanie vykonávaných stavebných prác. 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. Budúci predávajúci sa zaväzujú informovať budúceho kupujúceho o skolaudovaní bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej a technickej vybavenosti. Zároveň sa budúci predávajúci zaväzujú informovať budúceho kupujúceho aj o nadobudnutí vlastníckeho práva predložením výpisu z príslušného listu vlastníctva.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvíjať maximálne úsilie k tomu, aby budúci kupujúci mohol získať na prefinancovanie splnenia peňažných záväzkov budúceho kupujúceho v súvislosti s úhradou kúpnej ceny za predmet kúpy finančnú podporu vo forme úveru z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. v platnom znení a vo forme dotácie z prostriedkov dotácií na obstarávanie nájomných bytov v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení. Budúci predávajúci musia zároveň akceptovať aj prípadné zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov pri zmene poskytovania finančných prostriedkov úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja.
4. Budúci predávajúci berú na vedomie a súhlasia, že kúpna cena za predmet kúpy alebo jej časť na základe kúpnej zmluvy bude prefinancovaná z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a z prostriedkov dotácií na obstarávanie nájomných bytov.
5. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že Predmet kúpy alebo jeho časť ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy môže byť zaťažený záložným právom banky financujúcej náklady na výstavbu bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej a prislúchajúcej infraštruktúry zabezpečujúcim úver budúcich predávajúcich. V takomto prípade sa úhrada kúpnej ceny zrealizuje tak, že finančné prostriedky poskytnuté budúcemu kupujúcemu vo forme úveru od ŠFRB budú zaslané na úverový účet financujúcej banky budúceho predávajúceho ako zhotoviteľa (ďalej len „financujúcej banky zhotoviteľa“) za predpokladu, že budúci kupujúci predloží ŠFRB súhlas financujúcej banky zhotoviteľa so zriadením záložného práva v prospech ŠFRB a zároveň jej prísľub podať na Okresný úrad Svidník, katastrálny odbor žiadosť o výmaz záložného práva v jej prospech bezodkladne, najneskôr do 5 dní odo dňa pripísania peňažných prostriedkov na úverový účet zhotoviteľa. Budúci predávajúci predložia k žiadosti zároveň aj :
 - potvrdenie financujúcej banky zhotoviteľa o aktuálnej výške dlhu zhotoviteľa, vrátane úverového čísla účtu zhotoviteľa, na ktorý budú poukázané finančné prostriedky, tj. číslo účtu: _____, vedený v banke: _____,
 - úverovú zmluvu medzi budúcim predávajúcim ako zhotoviteľom a jeho financujúcou bankou a
 - rozhodnutie príslušnej správy katastra t.j. Okresného úradu Svidník, katastrálneho odboru o povolení záložného práva v prospech financujúcej banky zhotoviteľa.Následne po uhradení dlhu zabezpečia budúci predávajúci výmaz záložného práva a v spolupráci s budúcim kupujúcim zabezpečí vklad záložného práva v prospech ŠFRB a následne aj samotný vklad vlastníckeho práva v prospech budúceho kupujúceho.
6. K odovzdaniu Predmetu kúpy do užívania budúcemu kupujúcemu dôjde protokolárne po úhrade celej kúpnej ceny za Predmet kúpy na základe kúpnej zmluvy, alebo súboru viacerých kúpnych zmlúv a to v stave v akom sa budú nachádzať ku dňu ich prevzatia po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia o užívaní všetkých stavieb (bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej, infraštruktúry a pod.) vydaného príslušným stavebným úradom a po odstránení všetkých prípadných kolaudačných závad uvedených v kolaudačnom rozhodnutí.
7. Budúci kupujúci sa zaväzuje zabezpečiť odo dňa prevzatia Predmetu kúpy na základe kúpnej zmluvy, alebo súboru viacerých kúpnych zmlúv aj komplexnú správu bytov podľa osobitného zákona.

Článok 4.
Budúca kúpna cena

1. Predmetom kúpnej zmluvy bude prevod vlastníctva bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalová, uvedeného v čl. I., bod 1 tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Bytové domy nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalová pozostávajú z 2 x 28 bytových jednotiek ako aj spoločných častí, spoločných zariadení bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalová.

Príslušenstvom jednotlivých bytov je: kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC. Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, kanalizačné, elektrické, bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Ďalším vybavením bytov sú stropné svietidlá.

S vlastníctvom jednotlivých bytov je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov. Spoločnými časťami bytových domov nižšieho štandardu sú: základy bytových domov nižšieho štandardu, strecha, pavlače, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými zariadeniami bytových domov nižšieho štandardu sú: bleskozvody, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo bytových domov nižšieho štandardu a slúžia výlučne bytovému domu nižšieho štandardu, v ktorom je umiestnený byt.

Pozemok parc. č. KN-C 4506/9 vo výmere 8784,00 m², druh pozemku: ostatné plochy, zapísaný na LV č. 1, katastrálne územie : Svidník, názov obce : Svidník, názov okresu: Svidník na ktorom budú bytové domy nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej postavené je vo vlastníctve budúceho kupujúceho.

Budúci predávajúci sa ako zhotoviteľia stavby po jej výstavbe a kolaudácii stanú výlučnými vlastníkmi technickej vybavenosti k bytovým domom nižšieho štandardu uvedenej v čl. 1 bod 3 tejto zmluvy, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností a ktorá sú určené na to, aby sa užívali spolu s bytovým domom. Ide o tieto stavby: terénne úpravy a spevnené plochy (príjazdové komunikácie a parkovacie plochy), vodovodné prípojky, NN rozvody, verejné osvetlenie, kanalizačné prípojky.

2. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že konečná kúpna cena za budúci predmet kúpy je pevná a nemenná a bude dohodnutá v kúpnej zmluve a je určená nasledovne:

Bytový dom blok B

Cena za Bytový dom	642735,80 EUR bez DPH 771282,96 EUR s DPH
Cena za Technickú vybavenosť	108589,88 EUR bez DPH 130307,89 EUR s DPH

pričom cena za jednotlivé položky technickej vybavenosti je dohodnutá nasledovne:

Vodovodná prípojka	19866,66 EUR bez DPH 23840,00 EUR s DPH
Kanalizačná prípojka	26166,66 EUR bez DPH 31400,00 EUR s DPH
Distribučný rozvod NN – el. prípojka	6490,66 EUR bez DPH 7788,80 EUR s DPH
Miestna komunikácia + parkovisko	38433,33 EUR bez DPH 46120,00 EUR s DPH
Prístrešok na drevo	13839,70 EUR bez DPH 16607,64 EUR s DPH
Verejné osvetlenie	3792,87 EUR bez DPH 4551,45 EUR s DPH

Bytový dom blok C

Cena za Bytový dom	642735,80 EUR bez DPH 771282,96 EUR s DPH
Cena za Technickú vybavenosť	108589,88 EUR bez DPH 130307,89 EUR s DPH

príčom cena za jednotlivé položky technickej vybavenosti je dohodnutá nasledovne:

Vodovodná prípojka	19866,66 EUR bez DPH 23840,00 EUR s DPH
Kanalizačná prípojka	26166,66 EUR bez DPH 31400,00 EUR s DPH
Distribučný rozvod NN – el. prípojka	6490,66 EUR bez DPH 7788,80 EUR s DPH
Miestna komunikácia + parkovisko	38433,33 EUR bez DPH 46120,00 EUR s DPH
Prístrešok na drevo	13839,70 EUR bez DPH 16607,64 EUR s DPH
Verejné osvetlenie	3792,87 EUR bez DPH 4551,45 EUR s DPH

2. V prípade, ak by došlo počas doby trvania tejto zmluvy k zmene zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a z tohto dôvodu k zmene výšky úveru na m² poskytovaného Štátnym fondom rozvoja bývania, zmluvné strany sa dohodli, že pre výpočet a určenie finálnej kúpnej ceny za bytové domy nižšieho

štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej podľa bodu 4.1. Zmluvy budú rozhodujúce ustanovenia vyššie uvedeného právneho predpisu platného v čase doručenia výzvy budúceho predávajúceho na uzavretie kúpnej zmluvy podľa bodu 2.3. tejto zmluvy budúcemu kupujúcemu.

3. V prípade, ak by došlo počas doby trvania tejto zmluvy k zmene zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a z tohto dôvodu k zmene výšky dotácie na obstaranie technickej infraštruktúry poskytovanej Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, zmluvné strany sa dohodli, že pre výpočet a určenie finálnej kúpnej ceny vybavenosti a technickej infraštruktúry podľa bodu 4.1. Zmluvy budú rozhodujúce ustanovenia vyššie uvedeného právneho predpisu platného v čase doručenia výzvy budúceho predávajúceho na uzavretie kúpnej zmluvy podľa bodu 2.3. tejto zmluvy budúcemu kupujúcemu.
4. Dohodnutá kúpna cena bude budúcim predávajúcim zaplatená po právoplatnom zapísaní vlastníckeho práva v príslušnom katastri nehnuteľností v prospech budúceho kupujúceho nasledovným spôsobom:

Pre bytový dom blok B:

- časť kúpnej ceny vo výške 231390,00 EUR bude zaplatená v prospech účtu budúcich predávajúcich po podpísaní zmluvy o poskytnutí úveru vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania prostredníctvom banky, v prospech ktorej zriadi ŠFRB účet na daný účel a to do 45 dní od zriadenia účtu, na základe faktúry vystavenej budúcimi predávajúcimi z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z. z.
- časť kúpnej ceny vo výške 539890,00 EUR bude zaplatená v prospech účtu budúcich predávajúcich po podpísaní zmluvy o poskytnutí dotácie medzi mestom Svidník a MDVaRR SR.
- časť kúpnej ceny vo výške 2,96 EUR (zaokrúhľovací rozdiel) bude zaplatený v prospech účtu budúcich predávajúcich po doručení faktúry z vlastných zdrojov mesta Svidník pred úhradou dotácie a úveru zo ŠFRB.

Pre technickú vybavenosť:

- kúpnu cenu za :
 - Distribučný rozvod NN vo výške 7788,20 EUR,
 - Prístrešok na drevo vo výške 16607,64 EUR,
 - Verejné osvetlenie vo výške 4551,45 EUR,uhradí budúci kupujúci z vlastných zdrojov,
- časť kúpnej ceny za :
 - Vodovodnú prípojku vo výške 7280,00 EUR,
 - Kanalizačnú prípojku vo výške 21980,00 EUR,
 - Miestnu komunikáciu + parkovisko vo výške 17682,00 EUR,
(Celkovo vo výške 46942,00 EUR),

uhradí budúci kupujúci z prostriedkov poskytnutých MDVaRR SR v rámci dotácie na obstaranie technickej vybavenosti, po písomnej výzve budúcich predávajúcich z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z. z..

Zostávajúcu časť kúpnej ceny za Vodovodnú prípojku (16560,00 EUR), Kanalizačnú prípojku (9420,00 EUR) a Miestnu komunikáciu + parkovisko (28438,00 EUR), vo výške 54418,00 EUR uhradí budúci kupujúci z vlastných zdrojov.

Pre bytový dom blok C:

- časť kúpnej ceny vo výške 231390,00 EUR bude zaplatená v prospech účtu budúcich predávajúcich po podpísaní zmluvy o poskytnutí úveru vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania prostredníctvom banky, v prospech ktorej zriadi ŠFRB účet na daný účel a to do 45 dní od zriadenia účtu, na základe faktúry vystavenej budúcimi predávajúcimi z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z. z.
- časť kúpnej ceny vo výške 539890,00 EUR bude zaplatená v prospech účtu budúcich predávajúcich po podpísaní zmluvy o poskytnutí dotácie medzi mestom Svidník a MDVaRR SR.
- časť kúpnej ceny vo výške 2,96 EUR (zaokrúhľovací rozdiel) bude zaplatený v prospech účtu budúcich predávajúcich po doručení faktúry z vlastných zdrojov mesta Svidník pred úhradou dotácie a úveru zo ŠFRB.

Pre technickú vybavenosť:

- kúpnu cenu za :
 - Distribučný rozvod NN vo výške 7788,20 EUR,
 - Prístrešok na drevo vo výške 16607,64 EUR,
 - Verejné osvetlenie vo výške 4551,45 EUR,uhradí budúci kupujúci z vlastných zdrojov,
- časť kúpnej ceny za :
 - Vodovodnú prípojku vo výške 7280,00 EUR,
 - Kanalizačnú prípojku vo výške 21980,00 EUR,
 - Miestnu komunikáciu + parkovisko vo výške 17682,00 EUR,
(Celkovo vo výške 46942,00 EUR),

uhradí budúci kupujúci z prostriedkov poskytnutých MDVaRR SR v rámci dotácie na obstaranie technickej vybavenosti, po písomnej výzve budúcich predávajúcich z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z. z..

Zostávajúcu časť kúpnej ceny za Vodovodnú prípojku (16560,00 EUR), Kanalizačnú prípojku (9420,00 EUR) a Miestnu komunikáciu + parkovisko (28438,00 EUR), vo výške 54418,00 EUR uhradí budúci kupujúci z vlastných zdrojov.

Dohodnutá kúpna cena za bytový dom, miestnu komunikáciu – spevnené plochy, kanalizačnú prípojku a vodovodnú prípojku, na ktoré sa súčasne žiada dotácia na obstaranie technickej vybavenosti, uvedená v kúpnej zmluve je pre obe zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť.

5. Financujúcou inštitúciou sa na účely tejto zmluvy rozumie Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky ako aj Štátny fond rozvoja bývania.

Článok 5.

Odobranie a prevzatie predmetu kúpy - prevod vlastníctva

1. Budúci predávajúci sa zaväzujú, že Predmet kúpy protokolárne odovzdajú budúcemu kupujúcemu do užívania do 10 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Svidník, odboru katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy v prospech budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností a zároveň po úhradení celej kúpnej ceny za Predmet kúpy, podľa vyššie uvedeného článku 3. bod 6 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy spíšu protokol (zápisnicu), v ktorej uvedú najmä:
 - a) technický stav v akom sa Predmet kúpy nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) stav odpočtu médií podľa jednotlivých meračov v bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) oznámenie o odovzdaní porealizačnej projektovej dokumentácie stavby bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej,
 - e) dátum a miesto podpisu protokolu, označenie a podpisy oprávnených osôb strán.
3. Budúci kupujúci nadobudne vlastnícke právo k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Svidník, odboru katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností. Budúci kupujúci nadobudne vlastnícke právo k stavbám infraštruktúry ich protokolárnym odovzdaním do užívania až po zaplatení dohodnutej kúpnej ceny za stavby Infraštruktúry. Prílohou zmlúv bude zoznam odovzdaných dokumentov (GP, revízne správy, certifikáty, 2x dokumentácia skutkového stavu, 1x v elektronickej forme, kolaudačné rozhodnutie s uvedením kolaudačných vád a nedorobkov s termínom ich odstránenia a písomná záruka budúceho predávajúceho za prevzatie zodpovednosti za vady predmetu kúpy a za ich bezodkladné odstránenie na celý Predmet kúpy s lehotou min. 60 mesiacov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy, alebo súboru kúpnych zmlúv podpíšu spoločne obe zmluvné strany a v 3 vyhotoveniach ho odovzdajú k rukám budúceho kupujúceho, ktorý zabezpečí podanie tohto návrhu na vklad na odbor katastra Okresného úradu Svidník.
5. Poplatky podľa platných právnych predpisov súvisiace s vkladom vlastníckeho práva budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností uhradia budúci predávajúci.

Článok 6.

Trvanie a zánik zmluvy

1. Zmluva zaniká až dňom splnenia všetkých záväzkov zmluvných strán z tejto zmluvy, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.
2. Pred splnením všetkých záväzkov zo zmluvy môže zmluva zaniknúť len písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy alebo dňom účinnosti odstúpenia od Zmluvy podľa tohto článku zmluvy.

3. Budúci predávajúci sú oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy len v prípade, že nedôjde z dôvodu na strane budúceho kupujúceho k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy, alebo súboru kúpnych zmlúv ani v dodatočnej nápravnej lehote 15 dní odo dňa uvedeného v článku 2 odsek 2. zmluvy.
4. Budúci kupujúci je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že z dôvodu na strane budúcich predávajúcich nedôjde k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy, alebo súboru kúpnych zmlúv ani v dodatočnej nápravnej lehote 15 dní odo dňa uvedeného v článku 2 odsek 2. Zmluvy alebo ak predmet kúpy nebude vystavaný v súlade s podmienkami uvedenými v článku 1 bode 1. tejto zmluvy alebo ak nebude budúcemu kupujúcemu poskytnutý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na kúpu bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení, v roku 2016, resp. v roku 2017 na bytový dom nižšieho štandardu, blok B a v roku 2017, resp. 2018 na bytový dom nižšieho štandardu blok C, alebo ak nebude budúcemu kupujúcemu poskytnutá Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR dotácia na kúpu technickej vybavenosti prislúchajúcej k bytovým domom nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej podľa v zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení a Opatrením Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v roku 2016, resp. v roku 2017 na bytový dom nižšieho štandardu, blok B a v roku 2017, resp. 2018 na bytový dom nižšieho štandardu blok C, .
5. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane, pričom je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Podania zasielané budúcim kupujúcim sa považujú za doručené, ak budú doručené aspoň jednému z budúcich predávajúcich. Zmluvné strany sú povinné vysporiadať si svoje práva a povinnosti v stave ku dňu zániku zmluvy.

Článok 7.

Záverečné ustanovenia

1. Na základe vyššie uvedeného a za dodržania predmetných podmienok tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli na uzavretí Kúpnej zmluvy, alebo súboru kúpnych zmlúv, pričom jej návrh bude doplnený o aktuálne údaje zmluvných strán, údaje podľa platnej a overenej dokumentácie uvedenej v prílohách Kúpnej zmluvy, resp. v prílohách návrhu na vklad ku Kúpnej zmluve, alebo súboru kúpnych zmlúv.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že všetky záväzné prejavy vôle je potrebné uskutočniť písomnou formou a preukázateľne doručiť druhej zmluvnej strane. V prípade, že zmluvná strana, ktorej je takáto písomnosť adresovaná jej prijatie odmietne alebo iným spôsobom jej prijatiu zabráni (neodoberie v odbernej lehote) a zásielka sa vráti ako nedoručiteľná, považuje sa na účely tejto zmluvy za preukázateľné doručenie písomnosti aj tretí deň, ktorý uplynie od dátumu odmietnutia zásielky alebo od uloženia takejto písomnosti na pošte podľa poslednej známej adresy takejto zmluvnej strany.
3. Zmena alebo zrušenie ustanovení tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo tu odsúhlasených obsahových náležitosti samotnej kúpnej zmluvy, je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.

4. Práva a povinnosti vyplývajúce z právneho vzťahu medzi zmluvnými stranami a touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Budúci predávajúci a budúci kupujúci zhodne prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, že s ním súhlasia, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich vážnej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, čo potvrdzujú svojím podpisom.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia na webovom sídle budúceho kupujúceho (www.svidnik.sk).
7. Zmluva je vyhotovená v 8 rovnopisoch, 4 rovnopisy pre potreby budúcich predávajúcich a 4 pre budúceho kupujúceho.
8. Neoddeliteľnou súčasťou kúpnej zmluvy, alebo súboru kúpnych zmlúv bude právoplatné kolaudačné rozhodnutie povoľujúce užívanie bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej, infraštruktúry a pod. vydaného príslušným stavebným úradom.

Vo Svidníku dňa

Vo Svidníku dňa

Ing. Ján Holodňák

Mesto Svidník
primátor mesta
budúci kupujúci

Ľuboš Kost

H.K.K.mont, s.r.o.
konateľ spoločnosti
budúci predávajúci

Ing. Juraj Leško

JUMI – STAV spol. s r.o.
konateľ spoločnosti
budúci predávajúci