Zmluva o budúcej kúpnej zmluve RZ č. 22/2020

uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako *„Občiansky zákonník“*) medzi týmito zmluvnými stranami:

Článok I
Zmluvné strany

Budúci predávajúci: Obec Chtelnica, Nám. 1. mája 495/52, 922 05 Chtelnica,
IČO: 312 584
zastúpená štatutárnym orgánom (starostom): Ing. Ján Horváth
Bankové spojenie: SK56 5600 0000 0011 3266 4006
(ďalej len ako *„budúci predávajúci“*)

a

Budúci kupujúci:
Meno, priezvisko, titul: Marek Prvý a manželka Katarína, rod. Kočitá
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Bydlisko: Kúria 949/76
Štátna príslušnosť: Slovenská republika
(ďalej len ako *„budúci kupujúci“*)

Článok II

1. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Chtelnica, obec Chtelnica, okres Piešťany, ktorá je vedená Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom na LV č. 1719 ako byt č. 8 na 3. poschodí bytového domu na ulici Kúria č. 949/76, postaveného na parc. č. 1875/12, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 299 m^2, ku ktorému prináleží príslušný podiel na spoločných častiach a zariadeniach vyššie uvedeného bytového domu; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba so súp. č. 949 je evidovaný na tom istom LV č. 1719 Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru ako parcela registra „C“, parc. č. 1875/12 o výmere 299 m^2 zastavané plochy a nádvoria, pričom prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom spoluvlastníckeho podielu k tejto pozemkovej nehnuteľnosti v príslušnom spoluvlastníckom podiele (ďalej len *„byt“*).
2. Budúci kupujúci je nájomcom bytu vo vlastníctve budúceho predávajúceho na základe platnej nájomnej zmluvy č. RZ č. 21/2020 zo dňa 28.02.2020 na dobu neurčitú (ďalej len *„nájomná zmluva“*).

Článok III

1. Budúci kupujúci a budúci predávajúci sa dohodli, že do 31. augusta 2039 najneskôr avšak najskôr dňa 01.januára 2039 uzavrú kúpnu zmluvu vo veci prevodu vlastníctva k bytu.
2. Kúpna cena bytu je 73 484,- €.
3. Budúci kupujúci zaplatil budúcemu predávajúcemu na účet číslo: SK56 5600 0000 0011 3266 4006 čiastku 10.000,- € (slovom desať tisíc eur) ako zálohu na kúpnu cenu.
4. Budúci kupujúci budúcemu predávajúcemu zaplatí zvyšok ceny bytu vopred mesačnými splátkami do výšky ceny hodnoty bytu minimálne 100 € (slovom 100 Eur) na účet číslo SK56 5600 0000 0011 3266 4006, konštantný symbol 0308, variabilný symbol 222020 pred uzavretím kúpnej zmluvy alebo nepravidelnými vyššími platbami podľa svojich finančných možností do výšky celkovej ceny bytu.
   V prípade porušenia povinnosti budúceho kupujúceho riadne uhrádzať budúcemu predávajúcemu zvyšok ceny bytu vopred mesačnými splátkami do výšky ceny hodnoty bytu minimálne 100 € (slovom 100 Eur) po dobu viac ako 3 mesiace, má budúci predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť s tým, že záloha na kúpnu cenu podľa bodu 3. tohto článku tejto zmluvy a všetky splátky zaplatené podľa tohto bodu tohto článku tejto zmluvy, ku dňu odstúpenia od tejto zmluvy, prepadajú v takomto prípade v prospech budúceho predávajúceho.
5. Budúci kupujúci písomne vyzve budúceho predávajúceho do 31. decembra 2038 k uzavretiu kúpnej zmluvy po splnení nasledujúcich podmienok:
   a) splatil kúpnu cenu bytu v plnej výške,
   b) budúci kupujúci je nájomcom bytu a riadne si splnil všetky povinnosti nájomcu vo vzťahu k budúcemu predávajúcemu vyplývajúce pre budúceho kupujúceho z uzavretej nájomnej zmluvy medzi budúcim predávajúcim ako prenajímateľom a budúcim kupujúcim ako nájomcom,
   c) budúci kupujúci sa nedopustil poškodzovania majetku budúceho predávajúceho, rušenia ostatných obyvateľov bytového domu a svojim správaním resp. správaním sa svojich členov rodiny, ktorí nájomný byt užívajú, nenarušil práva, pokojné užívanie bytu a nebytových priestorov ostatných nájomcov či vlastníkov bytov,
   d) budúci kupujúci je spôsobilý na právne úkony nevyhnutné na uzavretie kúpnej zmluvy a k podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností,
   e) budúci kupujúci vyhlási a budúci predávajúci potvrdí, že tento nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenie spojené s nájmom bytu.
6. Právo posúdiť splnenie podmienok uzavretiu kúpnej zmluvy má budúci predávajúci.

Článok IV

1. Budúca kúpna zmluva bude obsahovať tieto podstatné náležitosti:

„Kúpna zmluva
uzavretá v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I
Zmluvné strany

Predávajúci:	Obec Chtelnica, Nám. 1. mája 495/52, 922 05 Chtelnica, IČO: 312 584, zastúpená štatutárnym orgánom – starostom: Ing. Ján Horváth Bankové spojenie: (ďalej len ako *„predávajúci“*)

a

Kupujúci:	
Meno, priezvisko, titul:	Marek Prvý a manželka Katarína, rod. Kočitá
Rodné číslo:	
Dátum narodenia:	
Bydlisko:	Kúria 949/76
Štátna príslušnosť:	Slovenská republika (ďalej len ako *„budúci kupujúci“*)

Článok II
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prevod vlastníckeho práva k bytu nachádzajúcemu sa v katastrálnom území: Chtelnica, obec: Chtelnica, okres: Piešťany, evidovaný Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom na LV č. 1719 ako:
   a) byt č. 8, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží bytového domu na ul. Kúria č. 949/76 v Chtelnici, bytový dom je postavený na parcele registra „C“, parc. číslo 1875/12, druh pozemku: zastavané plochy o celkovej výmere 299 m^2, druh stavby: bytový dom, (ďalej tento bytový dom len „dom“),
   b) príslušný spoluvlastnícky podiel patriaci k bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na ulici Kúria 949/76, ktorý je zapísaný na LV č. 1719,
   c) príslušný spoluvlastnícky podiel patriaci k bytu na pozemku parc. č. 1875/12, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 299 m^2, na ktorom je dom postavený, pozemok je zapísaný na LV č. 1719 ako parcela registra „C“
   (ďalej len *„byt“*).
2. Predávajúci predáva kupujúcemu byt špecifikovaný v čl. II ods. 1 písm. a), b) a c) tejto zmluvy a kupujúci predmetný byte kupuje do svojho výlučného vlastníctva, pričom sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu vo výške a za podmienok špecifikovaných v čl. VII tejto zmluvy.

III
Popis a rozloha bytu

1. Byt č. 8 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva:
   - kuchyňa..... 13,40 m^2
   - izba..... 12,00 m^2
   - izba..... 12,40 m^2
   - izba..... 21,50 m^2
   - kúpeľňa.....4,00 m^2
   - predsieň..... 12,20 m^2
   - WC..... 1,30 m^2
   - zásobáreň (špajza)..... 3,20 m^2
   - pivnica – kobka č. 1 ..... 2,77 m^2 (nachádzajúca sa v suteréne – 1. PP domu)
   - balkón..... 3,40 m^2
2. Výpočet výmery podlahových plôch:
   - celková výmera podlahovej plochy bytu je 83,40 m^2,
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: kuchynská linka, plynový sporák, Osvetľovacie telesá, umývadlo, vaňa, zmiešavacie batérie, záchodová misa, splachovacia nádržka, radiátory, rolety, vodovodné, kanalizačné, elektronické, telefónne a plynové prípojky, poštová schránka.
4. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

VI
Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strešná konštrukcia, chodba v suteréne, obvodové murivo, schodisko, priečelie, vchod, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, priečky, pivničné chodby.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: kočikáreň, bleskozvod, kanalizačná prípojka, okná dvere, okapové žľaby a zvody, elektrické rozvody, rozvody plynu, rozvody vody, kanalizačné zvody, hlavný uzáver plynu, hlavný uzáver vody, elektromer spoločných priestorov.

V
Technický stav domu a bytu

1. Kupujúci nepožiadal predávajúceho v zmysle § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zákona č. 151/1995 Z. z. a zákona č. 158/1998 Z. z. o vypracovanie znaleckého posudku domu, resp. bytu.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu a domu, ich stav mu je dobre známy a byt, vrátane spoluvlastníckeho podielu na

spoločných častiach a zariadeniach, ktorý podiel patrí k bytu, v tomto stave kupuje do svojho výlučného spoluvlastníctva.

VI
Úprava práv k pozemku

1. Dom, v ktorom sa nachádza byt je postavený na pozemku parc. č. 1875/12, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 299 m^2, parcela registra „C“, zapísaný na LV č. 1719 pre kat. úz. Chtelnica, pričom kupujúci spolu s bytom kupuje aj spoluvlastnícky podiel na tomto pozemku, ktorý patrí k bytu.

VII
Cena bytu

1. Predávajúci predáva kupujúcemu byt za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 73.484,- Eur, ktorú kupujúci v celom rozsahu predávajúcemu uhradil na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 22/2020 zo dňa 28.02.2020 a to v období od 01.03.2020 do 31.08.2038 .

VIII
Správa domu

1. Správu domu zabezpečuje Obec Chtelnica, so sídlom Námestie 1. mája 495/52, IČO: 00312584.

IX
Osobitné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanom byte, na spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku neviaznu žiadne dlhy a vecné bremená.
2. Kupujúci berie na vedomie, že súčasne s vlastníctvom bytu k bytu vzniklo v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zákona č. 151/1995 Z. z. a zákona č. 158/1998 Z. z. na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu v dome, ktoré urobil vlastník bytu v dome, záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov.

X
Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo k bytu a zároveň k tomu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku do výlučného vlastníctva dňom právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom. Náklady spojené s konaním o povolení vkladu vlastníckeho práva ako aj náklady spojené s overovaním podpisov na zmluve znáša v celom rozsahu kupujúci.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že sú v zmysle ust. § 47 OZ svojimi zmluvnými prejavmi obsiahnutými v tejto Zmluve viazané okamihom jej podpisu.
3. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva na Okresnom úrade Piešťany, katastrálnom odbore, si zmluvné strany poskytnú všetku vzájomnú a včasnú súčinnosť tak, že v prípade potreby doplnenia, zmeny, alebo úpravy niektorej listiny, alebo doplnenia podania o ďalšie listiny a skutočnosti bez zbytočného odkladu zmenia, doplnia, opravia, doložia tak, aby boli rešpektované a dodržané všetky lehoty udelené pre takéto úkony okresným úradom a nedošlo z takéhoto, alebo obdobného dôvodu k zastaveniu konania, resp. zamietnutiu návrhu na vklad v celku, alebo akejkoľvek jeho časti.

XI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z toho predávajúci obdrží 1 rovnopis, kupujúci obdrží 1 rovnopis a 2 rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Piešťany, katastrálny odbor za účelom jeho predloženia v elektronickej forme.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zákonné zverejnenie tejto zmluvy zabezpečí predávajúci.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Chtelnici ……..

…….. ……..
predávajúci kupujúci“

Článok V

Záverečné ustanovenia zmluvy o budúcej zmluve

1. Zmluvné strany sa dohodli, že sa budú informovať o všetkých dôležitých skutočnostiach rozhodných pre uzavretie budúcej kúpnej zmluvy k predmetnej nehnuteľnosti a to bez zbytočného odkladu. Súčasne sa zmluvné strany dohodli, že v prípade vzniku škody niektorému z účastníkov tejto zmluvy zavineným konaním druhej zmluvnej strany, dôjde k náhrade tejto škody v plnom rozsahu. Uplatnením si nároku na náhradu škody nie je dotknuté právo na zmluvnú pokutu v plnej výške.
2. V prípade, že budúci kupujúci písomne nevyzve do 31.08.2039 budúceho predávajúceho k uzavretiu kúpnej zmluvy, zaplatená časť kúpnej ceny prepadne v prospech budúceho predávajúceho. To platí obdobne aj pre prípad ukončenia tejto

zmluvy iným spôsobom zo strany budúceho kupujúceho alebo z dôvodu na strane budúceho kupujúceho.

3. V prípade akýchkoľvek nezrovnalostí budú sporné veci riešené dohodou, vzájomným rokovaním.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že zmluvu o budúcej zmluve uzavreli na základe slobodnej vôle, nie za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali a jej obsahu rozumejú. Podpisy zmluvných strán sú úradne overené. Náklady na overenie podpisu znáša každý z účastníkov zmluvy zo svojho.
6. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zákonné zverejnenie tejto zmluvy zabezpečí prenajímateľ
7. Zmluvu je možné meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomne, formou očíslovaných dodatkov.

V Chtelnici dňa 28.02.2020

Prenajímateľ:	Nájomca:
…….	…….
Obec Chtelnica	Marek Prvý
Ing. Ján Horváth, starosta	
prenajímateľ	nájomca
	…….
	Katarína Prvá
	nájomca