

Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve
uzatvorená podľa § 50 a nasl. ust. zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
medzi

I. Zmluvnými stranami:

1.1. Budúci predávajúci:

Obec Horné Orešany

IČO: 312 533

DIČ: 2021133785

Názov banky: VÚB, exp. Smolenice

Číslo účtu: 3627 – 212/0200

v zastúpení starostom obce: Bc. Jánom Kormúthom
starostom obce

v ďalšom texte len „budúci predávajúci“

a

1.2. Budúci kupujúci:

Meno a priezvisko, titul: **Katarína Malacká**

Rodné priezvisko: I a

Trvalý pobyt

Rodné číslo:

Dátum narodenia:

Rodinný stav:

Štátna príslušnosť: SR

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

v ďalšom texte len „budúca kupujúca“

II. Skutkový stav

Zmluvné strany zhodne konštatujú a podpísom tejto zmluvy potvrdzujú nasledovný skutkový stav, z ktorého zmluva vychádza:

2.1. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 774 v obci Horné Orešany, postavenom na pozemku s parc. č. 1540/198, LV č. 1300, katastrálne územie Horné Orešany, správa katastra Trnava.

2.2. Budúci predávajúci a budúci kupujúci uzavreli dňa 30.09.2014 Nájomnú zmluvu, na základe ktorej budúci kupujúci užíva byt, nachádzajúci sa v bytovom dome uvedenom v bode 2.1. tohto článku (ďalej v texte len „Nájomná zmluva“).

2.3. Budúca kupujúca prejavila vážny záujem nadobudnúť vlastnícke právo k bytu v bytovom dome uvedenom v bode 2.1. tohto článku a jeho príslušenstvu, vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve domu a spoločných nebytových priestoroch, pozemku pod domom a príľahlom pozemku nevyhnutne prislúchajúcemu k tomuto obytnému domu.

III. Predmet zmluvy

3.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzavrieť Kúpnu zmluvu podľa § 588 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 účinnými v čase uzavretia riadnej kúpnej zmluvy (d'alej v texte len „Kúpna zmluva“), a to za predpokladu, že dôjde k splneniu podmienok uvedených nižšie v tejto zmluve, ktorej predmetom bude odplatný prevod vlastníckeho práva budúceho predávajúceho k nehnuteľnostiam špecifikovaným nižšie v tejto zmluve a ktorá bude obsahovať tieto podstatné náležitosti:

3.1.1. Špecifikácia predmetu prevodu vlastníckeho práva:

- a) **3- izbový byt č. 4 v bytovom dome B2-6 b. j. súpisné číslo 774** na pozemku – zastavané plochy a nádvoria (stavby), s parcelovým číslom 1540/198, LV č. 1300, katastrálne územie Horné Orešany, Okresný úrad v Trnave, Katastrálny odbor na 2. nadzemnom podlaží o výmere 69,84 m², ktorý pozostáva z:
- 3 obytných miestností o výmere podlahových plôch 21,69 m², 13,04 m², 11,37 m²
 - kuchyňa o výmere podlahovej plochy 6 m²
 - predsieň o výmere podlahovej plochy 8,77 m²
 - chodba a schodisko o výmere podlahovej plochy 2,33 m²
 - kúpeľňa s WC o výmere podlahovej plochy 6,72 m²
 - pivnica v suteréne o výmere podlahovej plochy 2,24 m²
 - balkón z kuchyne o výmere podlahovej plochy 3,61 m²
 - balkón z izby o výmere podlahovej plochy 5,32 m²

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie tak, ako je popísané v Nájomnej zmluve, ktorá tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

- b) spoluvlastnícky podiel 8006/43770-in na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku (stanovený na základe §5 zákona č. 182/1993 Z. z. a následných zmien)
- c) byt je pripojený na rozvod vody, kanalizáciu, verejný plynovod a elektrickú sieť so samostatnými meraniami podľa projektovej dokumentácie.

(nehnuteľnosť uvedená v tomto bode 3.1.1. 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:

- a) spoločnými časťami domu sú:

- základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, strešné zvody;

b) spoločnými zariadeniami domu sú:

- kočíkareň, spoločné osvetlenie, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

3.1.3. Úprava práv k pozemku:

Pozemok pod bytovým domom s parcelným číslom 1540/198 o výmere 193 m², zapísaný na LV č. 1300, vedenom na Okresnom úrade v Trnave, Katastrálny odbor, bude v spoluvlastníctve vlastníkov bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu budúcej kupujúcej na tomto pozemku bude určený v Kúpnej zmluve. Príľahlý pozemok s parcelným číslom 1540/169, o výmere 1612 m², zapísaný na LV č. 1300, vedenom na Okresnom úrade v Trnave Katastrálny odbor bude v spoluvlastníctve vlastníkov bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu budúcej kupujúcej na tomto pozemku bude určený v Kúpnej zmluve.

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 prístupení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy, vyhlásenie budúcej kupujúcej ako prenajímateľa bytu prípadne vyhlásenia správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, o tom, že budúca kupujúca ako nájomca bytu nemá žiadne nedoplatky na nájom a na úhradách za plnenia spojené z užívaním bytu, prípadne iné náležitosti, ktoré bude právna úprava vyžadovať v čase uzavretia Kúpnej zmluvy, ako aj iné náležitosti na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, upraví zmluvné strany priamo v Kúpnej zmluve.

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 budúca kupujúca nájomcom bytu špecifikovaného v článku 3, bod 3.1.1 tejto zmluvy, má budúca kupujúca ako nájomca bytu za podmienky riadneho a včasného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy prednostné právo na uzatvorenie Kúpnej zmluvy, 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 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku – pozemkoch patriacich k obytnému domu (pozemky pod obytným domom a nevyhnutne prislúchajúce k obytnému domu) v ktorom sa byt nachádza a to za predpokladu, že dôjde k súčasnému splneniu nasledovných podmienok:

- a) Budúca kupujúca, si uplatní svoje právo na kúpu bytu, t. j. uzavretie Kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy, t. j. v písomnej forme 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 to najneskôr v lehote šesť mesiacov pred uplynutím doby nájmu podľa Nájomnej zmluvy do 31.8.2037.
- b) Budúca kupujúca, ako nájomca bytu, bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z Nájomnej zmluvy. Pod riadnym a včasným plnením povinností vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy sa rozumie najmä, ale nie výlučne, včasné platenie nájomného podľa Nájomnej zmluvy a nepoškodzovanie bytu ako predmetu nájmu zo strany nájomcu a/alebo ďalších osôb, ktorým nájomca umožnil užívanie bytu;
- c) Ku dňu podpisu riadnej Kúpnej zmluvy bude mať budúca kupujúca (dovtedajší nájomca) vysporiadané všetky záväzky voči obci Horné Orešany (ako budúcemu predávajúcemu), vyplývajúce z Nájomnej zmluvy, čo znamená, že budú uhradené všetky splátky nájomného podľa Nájomnej zmluvy a to za celú dobu jej trvania.
- d) Záujem o kúpu prenajatých bytov v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza prejavia nájomcovia bytov , ktorý predstavujú viac ako 50% všetkých nájomcov bytov v obytnom dome v ktorom sa byt nachádza.

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 medzi budúcim predávajúcim a budúcou kupujúcou k bytu skončí inak ako uplynutím doby nájmu uvedenej v Nájomnej zmluve, ak sa zmluvné strany nedohodnú v konkrétnom prípade inak a to v písomnej forme.

4.3. Budúca kupujúca, ktorá si po uplynutí doby nájmu podľa Nájomnej zmluvy neuplatní svoje právo na kúpu bytu, t.j. uzavretie Kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy a zároveň nepožiadala budúceho predávajúceho o uzatvorenie kúpnej zmluvy písomne, sa zaväzuje a je povinná spolu s osobami, ktoré s ňou budú byt užívať, na písomnú výzvu budúceho predávajúceho a v lehote stanovenej budúcim predávajúcim byt uvoľniť a vypratať.

4.4. Budúca kupujúca uhradí všetky správne poplatky spojené s prevodom bytu do osobného vlastníctva budúcej kupujúcej , prípadne inej osoby, na ktorej sa zmluvné strany dohodnú.

4.5. Na výslovnú žiadosť budúcej kupujúcej môže budúci predávajúci po dohode s budúcou kupujúcou uzatvoriť Kúpnu zmluvu a previesť vlastníctvo k bytu aj na osoby trvalo žijúce s budúcou kupujúcou v byte alebo na tretie osoby, ak tomu nebudú

brániť zákonné dôvody, alebo dôvody, ktoré vzniknú na strane budúceho predávajúceho.

4.6. V prípade ak budúca kupujúca 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 na písomnú výzvu budúceho predávajúceho a v lehote stanovenej budúcim predávajúcim byt uvoľniť a vypratať.

4.7. V prípade ak nadpolovičná väčšina nájomcov bytov nachádzajúcich sa v rovnakom bytovom dome ako byt, neprejaví záujem o kúpu nimi prenajatých bytov ani po uplynutí jedného roka po uplynutí doby nájmu dohodnutej podľa Nájomnej zmluvy:

má budúca kupujúca právo:

- na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, ktorej podmienky môžu byť upravené odlišne od tých, aké sa dohodli podľa Nájomnej zmluvy zo dňa 30.09.2014

má budúci predávajúci právo:

- na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, ktorej podmienky môžu byť upravené odlišne od tých, aké sa dohodli podľa Nájomnej zmluvy zo dňa 30.09.2014
- vypratať byt, ak budúca kupujúca neuzatvorí novú nájomnú zmluvu s budúcim predávajúcim.

4.8. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

4.9. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy je možné previesť na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej zmluvnej strany.

V. Kúpna cena

5.1. Pre prevod výlučného vlastníckeho práva budúceho predávajúceho k bytu, ktorý budúca kupujúca užívala na základe nájomného vzťahu založeného Nájomnou zmluvou, dohodli zmluvné strany kúpnu cenu nasledujúcim spôsobom:

Kúpna cena pozostáva z kúpnej ceny bytu a kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu na pozemku (pozemok pod obytným domom a nevyhnutne prislúchajúci obytnému domu).

5.2. **Kúpna cena bytu** predstavuje sumu **70.957,33 €** (slovom sedemdesiatštyridsaťstopäťdesiatštyri eur tridsaťtri centov). Zmluvné strany sa dohodli, že na kúpnu cenu bytu sa započítavajú platby, ktoré v čase uzavretia

Kúpnej zmluvy na byt už boli budúcou kupujúcou budúcemu predávajúcemu zaplatené, kúpnu cenu tak tvoria nasledovné úhrady:

- a) suma 20.073,91 €, ktorú budúca kupujúca zaplatila budúcemu predávajúcemu dňa 29.09.2014 na účet č. 3627212/0200 a to na základe žiadosti o úhradu vkladu na časť kúpnej ceny bytu a Vyúčtovania nákladov za byt zo dňa 30.09.2014 (Príloha č. 1)
- b) suma 11.426,09 €, ktorú budúca kupujúca uhradila budúcemu predávajúcemu po vzájomnej dohode predchádzajúcim nájomcom bytu č. 4 v bytovom dome B2 – 6 b. j., s. č. 774 ku dňu podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z dôvodu, že predmetná suma bola predchádzajúcimi nájomcami bytu č. 4 v bytovom dome B2 – 6b. j., s. č. 774 v budúcim predávajúcim určených splátkach hradená na budúcim predávajúcim určený účet, všetko podľa Finančného vysporiadania časti kúpnej ceny za byt č. 4 v bytovom dome B2 – 6 b. j. s. č. 774 zo dňa 30.09.2014 (Príloha č. 2)
- c) suma 39.456,33 €, ktorú budúca kupujúca uhradí budúcemu predávajúcemu titulom pravidelných mesačných splátok nájomného podľa Nájomnej zmluvy, keď sa jedná o 279 splátok, ktoré je budúca kupujúca povinná budúcemu predávajúcemu uhrádzať mesačne po dobu 23 rokov a 3 mesiace odo dňa podpísania Nájomnej zmluvy vo výške každej splátky 141,34 €.
- d) Finančné vysporiadanie časti kúpnej ceny bytu tvorí Prílohu č. 2.
- e) Symbolická suma 1,- €, ktorá bude kupujúcou budúcemu predávajúcemu uhradená pri podpise riadnej kúpnej zmluvy, ktorou budúci predávajúci prevedie vlastnícke právo k predmetnému bytu.

5.3. Kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku bude stanovená podľa všeobecne záväzných právnych noriem platiacich v čase prevodu, na základe znaleckého posudku, ktorý zabezpečí budúci predávajúci.

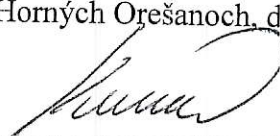
VI. Záverečné ustanovenia.

6.1. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že 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.

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

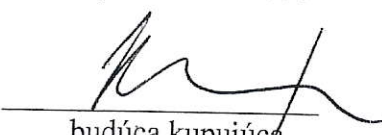
- 6.3. Zmluvné strany prehlasujú, že majú úmysel uzavrieť Kúpnu zmluvu s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, na základe ktorej budúci predávajúci prevedie vlastnícke právo k Bytu na budúcu kupujúcu, prípadne tretiu osobu v zmysle ustanovení tejto zmluvy.
- 6.4. Na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu podpísali.
- 6.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch exemplároch.
- 6.6. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka ostatných všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky. 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.
- 6.7. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory, ktoré vzniknú alebo vyplynú z právnych vzťahov založených touto zmluvou riešiť prednostne zmierom a vzájomným osobným rokovaním.

V Horných Orešanoch, dňa 03.10.2014


budúci predávajúci



V Horných Orešanoch, dňa 03.10.2014


budúca kupujúca