

ZMLUVA

o budúcej kúpnej zmluve stavby „ VKÚ BYTY Harmanec - 53 b.j. „ č. 1/2019

uzavretá v zmysle § 50a a nasl.zákona č.401964 Zb.Občiansky zákonník v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Budúcim predávajúcim:

VKÚ BYTY, s.r.o.

Harmanec č.49, 976 03 Harmanec

v zastúpení: Martin Surovčík, konateľ spoločnosti

IČO: **51 068 494**

DIČ: 2120584565

IČ DPH:SK 2120584565

Bankové spojenie:

č. účtu: SK 5030000000000000288622

Telefón, E – mail: 421 903 529 122, vkubyty@gmail.com

(ďalej len „Budúci predávajúci“)

a

Budúcim kupujúcim:

Obec Harmanec

976 03 Harmanec č.6

v zastúpení: Henrieta Ivanová, starostka obce

Bankové spojenie

IČO: 00313416

DIČ: 2021115822

Telefón, E- mail: 0911896 022, starostka@harmanec.sk, obec@harmanec.sk

(ďalej len „Budúci kupujúci“)

ČI. I.

I.1 Zámerom Budúceho predávajúceho je vybudovať v obci Harmanec na pozemku p.č. 84, 85/2, 85/3, 86/1, 86/2, 177/1, 177/2, 173 a 313/2, prestavbou administratívnej nebytovej budovy súpisné číslo 49, k.ú. Harmanec stavbu VKÚ BYTY – Harmanec, 53 obecných nájomných bytov v bežnom štandarde a prislúchajúcu technickú vybavenosť v súlade s požiadavkami zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č.150/2013 Z.z. o SFRB v znení neskorších predpisov a po kolaudácii odpredať predmetnú nehnuteľnosť ako aj pozemok pod ňou a pod technickou vybavenosťou Budúcemu kupujúcemu pre účel využitia ako nájomné byty pre občanov obce. Stavba bude zhotovená v súlade s projektovou dokumentáciou pre stavebné povolenie vypracovanou Ing. arch. Ľubomírom Lendvorským.

Na účely tejto zmluvy sa bytový dom, byty v bytovom dome, technická vybavenosť a príslušný pozemok súhrne označujú ako „predmet kúpy“.

I.2. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že na výzvu Budúceho predávajúceho po ukončení výstavby a kolaudácii obecných nájomných bytov a technickej vybavenosti označených v predchádzajúcom odseku I. tohoto Článku I., uzavrie s Budúcim predávajúcim na základe jeho výzvy riadnu kúpnu zmluvu na vlastnícky prevod vybudovaného predmetu kúpy na obec Harmanec a Budúci kupujúci zaplatí za predmet kúpy dohodnutú kúpnu cenu podľa tejto zmluvy.

I.3. Na výstavbu predmetného bytového domu a technickej vybavenosti bolo Budúcemu predávajúcemu mestom Banská Bystrica vydané stavebné povolenie pod č. OcÚ 2019/0035/Go zo dňa 15.2.2019, právoplatného dňa 20.2.2019, ďalej SP č. OcÚ 2019/0036/ Bs zo dňa 13.2.2019, právoplatného dňa 25.2.2019 a SP č. OÚ-BB-OSZP3-2019/007689-002 zo dňa 21.2.2019 právoplatného dňa 25.2.2019.

Čl. II. **Predmet zmluvy**

II.1. Predmetom zmluvy je stavba: **SO01 53 b. j.**“ na pozemku pozemku p.č. 84, 85/2, 85/3, 86/1, 86/2, 177/1, 177/2, 313/2 k.ú. Harmanec evidovaných na LV č. 134 , v katastrálnom území Harmanec, a prislúchajúca technická vybavenosť v členení na stavebné objekty:

-
- **SO02** Plynová prípojka
- **SO03 A** Čistička odpadových vôd
- **SO03 B** Prípojka splaškovej kanalizácie
- **SO04 A** Dažďová kanalizácia
- **SO05 A** Odstavné a spevnené plochy 53 stojísk
- **SO06** Prístupová komunikácia
- **SO07** Vonkajšie osvetlenie
- **SO04 B** ORL
- **SO05 B** Odstavné a spevnené plochy 11 stojísk
- **SO05 C** Chodníky
- **SO05 D** Ostatná spevnená plocha 58,2 m2 a zatrávnená plocha

II.2. Predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je aj pozemok pod BD parcela č. 84 o ploche 654 m² a pozemok pod technickou vybavenosťou parcely č. 85/2, 85/3, 86/1, 86/2, 177/1, 177/2 evidovaným na LV č.134 v katastrálnom území Harmanec o ploche 6830 m² definovaných v čl.I.1.

II.3. Budúca stavba **SO 1** je prestavba administratívnej budovy na bytový dom, ktorý bude mať celkovú podlahovú plochu bytov **2 622,31** m² / ďalej len PPB/ s priemernou podlahovou plochou bytu **49,48** m², pričom bude obsahovať spolu 53 bytov, z toho 5 x garsónka, 12 jednoizbových bytov, 30 dvojizbových a 6 trojizbových bytov s nasledovnou skladbou miestností a vybavenosťou:

- predsieň, obytná hala s kuchyňou, izba, kúpeľňa, WC a chodba. Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, sociálne zariadenie so sprchovým kútom, umývadlom, WC misou , vykurovacie radiátory, kuchynská linka s odsávačom pár, drez, plynový sporák, domáci telefón a pomerový merač SV.

II.4. K budúcemu bytovému domu prislúchajú zároveň spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo, pozostávajúce:

II.4.1. Spoločné časti bytového domu - základy, strecha, vstupná chodba, obvodové múry, priečelia, vchody, schodište, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie, fasáda a klampiarske prvky – žľaby, zvody a lemovania.

II.4.2. Spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu - spoločná televízna anténa, bleskozvod, vodovodná, kanalizačná a elektrická a plynová prípojka, schránky na poštu, plynomery, hasiace prístroje a hadicové požiarné zariadenie.

II.4. Budúci predávajúci sa zaväzuje vybudovať obecné nájomné byty , ktorej budúca kúpa je predmetom tejto Zmluvy, v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj

bývaní a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývaní SR v znení neskorších predpisov.

Čl. III. Dohodnuté termíny plnenia

III.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných termínoch ukončenia výstavby obecných nájomných bytov a technickej vybavenosti a ich kolaudácii v rozsahu podľa Článku II. tejto zmluvy:

Termín zahájenia výstavby:	04/ 2019
Termín dokončenia výstavby:	05 /2021
Termín kolaudácie stavby:	najneskôr do 08/ 2021

Čl. IV. Budúca kúpna cena a platobné podmienky

IV.1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za 53 b.j. **938,89 € s DPH za 1m²** podlahovej plochy bytov. Za predmet prevodu 53 nájomných bytov označený v Článku II. tejto Zmluvy bude cena

2 462 057,75 eur s DPH
(slovom dvamiliónyštyristošesťdesiatdvetisícpäťdesiatšesť eur a sedemdesiatpäť centov)

Budúci predávajúci je platcom DPH.

Cena bez DPH 2 051 714,79 eur

Tabuľky prepočtu dotácie a úveru ŠFRB na BD a technickú vybavenosť k predmetným bytom tvoria samostatné prílohy tejto zmluvy.

Dohodnutá kúpna cena v ods. IV.1 je záväzná a konečná.

IV.2. Kúpna cena za prislúchajúcu technickú vybavenosť v členení stavebných objektov :

- SO 02 Plynová prípojka	6 830,42 €
- SO03 A Čistička odpadových vôd	37 254,44 €
- SO03 B Prípojka splaškovej kanalizácie	16 944,73 €
- SO04 A Dažďová kanalizácia	16 330,27 €
- SO05 A Odstavné a spevnené plochy 53 stojísk	128 917,84 €
- SO06 Prístupová komunikácia	52 434,23 €
- SO07 Vonkajšie osvetlenie	14 302,42 €
- SO04 B ORL	12 271,20 €
- SO05 B Odstavné a spevnené plochy 11 stojísk	10 101,68 €
- SO05 C Chodníky	44 652,89 €
- SO05 D Ostatná spevnená plocha 58,2 m ² , zatravnená plocha	9 832,36 €

S p o l u c e n a s D P H **349 872,48 €**

Cena technickej vybavenosti bez DPH je **291 560,40 €**

IV.3. Dohodnutá kúpna cena za kúpu pozemkov parcely č.84, 85/2, 85/3, 86/1, 86/2, 177/1, 177/2, 313/2 evidovaných na LV č. 134 o ploche 7 484 m² je: **156 780 € s DPH.**

Cena pozemku bez DPH je **130 650 €.**

IV.4. Na úhradu dohodnutej kúpnej ceny za 53 b.j. plánuje obec Harmanec využiť finančné prostriedky zo ŠFRB SR vo výške úveru 60 % kúpnej ceny a MDV SR vo výške 40 % dotácia

z kúpnej ceny určenej na obstaranie nájomných bytov. Na základe horeuvedeného bude dohodnutá kúpna cena podľa predchádzajúceho odseku IV.2 uhradená nasledovne:

Budúci kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu resp. jednotlivé časti : I.časť vo výške 60 % ON po poskytnutí úveru ŠFRB a po preukázaní potrebných dokladov pred otvorením úverového účtu a II.časť vo výške 40 % ON po poskytnutí prostriedkov z Ministerstva dopravy a výstavby SR po preukázaní potrebných dokladov a prevode vlastníckych práv k nájomným bytom na obec.

I.časť kúpnej ceny bytového domu vo výške s DPH = **1 477 230,00 €** (výška poskytnutého úveru **ŠFRB**) bude uhradená po preukázaní potrebných dokladov pred otvorením úverového účtu na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy na základe vystavenej faktúry predávajúcim po písomnej výzve predávajúceho.

II.časť kúpnej ceny bytového domu vo výške s DPH = **984 820,00 €** (výška poskytnutej dotácie) bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy a na základe vystavenej faktúry predávajúcim po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov Ministerstvom dopravy a výstavby SR na účet predávajúceho po preukázateľnom nadobudnutí vlastníckych práv k nájomným bytom na obec.

Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške s DPH = **7,75 €** bude uhradená z vlastných zdrojov kupujúceho.

IV.5. Na úhradu dohodnutej kúpnej ceny za stavebné objekty technickej vybavenosti k 53 b.j. plánuje Budúci kupujúci využiť finančné prostriedky zo ŠFRB SR vo výške úveru 69 040 €... kúpnej ceny a dotácie MDV SR vo výške 73 300 €- z kúpnej ceny určenej na obstaranie technickej vybavenosti k nájomným bytom. Na základe horeuvedeného bude dohodnutá kúpna cena podľa predchádzajúceho odseku IV.2.uhradená nasledovne:

I.časť kúpnej ceny stavebných objektov technickej vybavenosti vo výške s DPH = 69 040 € (výška poskytnutého úveru **ŠFRB**) bude uhradená po preukázaní potrebných dokladov pred otvorením úverového účtu na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy na základe vystavenej faktúry predávajúcim po písomnej výzve predávajúceho.

II.časť kúpnej ceny stavebných objektov technickej vybavenosti vo výške s DPH = 73 300 € (výška poskytnutej dotácie) bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy a na základe vystavenej faktúry predávajúcim po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov Ministerstvom dopravy a výstavby SR na účet predávajúceho po preukázateľnom nadobudnutí vlastníckych práv k nájomným bytom na obec.

Časť kúpnej ceny za stavebné objekty technickej vybavenosti vo výške s DPH = **207 532,48 €** bude uhradená z vlastných zdrojov kupujúceho pred úhradou II.časti kúpnej ceny / dotácie z MDV SR /t.j.pred prevodom vlastníckych práv - 53 b.j. na obec.

Dohodnutú kúpnu cenu v odseku IV.3 **156 780 €** za pozemok pod stavbou bytového domu a pod technickou vybavenosťou uhradí Budúci kupujúci obec Harmanec zároveň s I.časťou kúpnej ceny za BD.

Čl.V.

Odovzdanie predmetu kúpy

V.1. Budúci predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy Budúcemu kupujúcemu po úhrade kúpnej ceny predmetu kúpy podľa bodov IV.3, IV.4 a IV.5 tejto zmluvy a vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

V.2. Vlastnícke právo k predmetu kúpy nadobudne budúci kupujúci povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresným úradom v Banskej Bystrici, katastrálny odbor.

Čl. VI. Osobitné dojednania

VI.1 Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci počas platnosti tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nezaťaží realizované obecné nájomné byty bez výslovného písomného súhlasu budúceho kupujúceho žiadnou ťarchou, ani ho neprevedie na tretiu osobu.

VI.2 Budúci kupujúci k ohlásenému termínu kolaudácie zabezpečí zmluvy o odbere plynu na jednotlivé byty pre možnosť vykonania funkčných skúšok.

VI.3 Bolo vzájomne dohodnuté, že náklady a poplatky súvisiace s prevodom bytového domu na príslušnom Okresnom úrade, odbore katastra, uhradí budúci kupujúci.

VI.4 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v rámci prevodu zrealizovaného bytového domu v prospech budúceho kupujúceho podajú spoločne.

VI.5 Na získanie príslušných dotačných prostriedkov z MDVRR SR a úveru zo ŠFRB SR na kúpu bytového domu sa obec Harmanec zaväzuje v zákonom stanovenom termíne, najneskôr do 28.2.2018, podať na Okresný úrad Banská Bystrica – odbor výstavby a bytovej politiky príslušné žiadosti.

VI.6. Budúci predávajúci písomne vyzve Budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy do 30 dní od právoplatnosti povolenia vkladu vlastníckeho práva na skolaudovanú stavbu bytového domu.

VI.6. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpnu zmluvu uzavrú najneskôr v lehote do 31. augusta druhého kalendárneho roku, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bude budúcemu kupujúcemu poskytnutá dotácia podľa zákona č.443/2010Z.z. a zákona č.150/2013 Z.z.

VI.7 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že umožní budúcemu kupujúcemu kedykoľvek nahliadnutie do projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska. Prípadné zmeny materiálov a 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.

Čl. VII. Odstúpenie od zmluvy

VII.1 Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak :

- budúcemu kupujúcemu nebude poskytnutá dotácia z MDV SR a úver ŠFRB
- budúci kupujúci nesplnil niektorú z povinností uvedených v tejto zmluve.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

VIII.1.Právne vzťahy medzi zmluvnými strana v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

VIII.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že záväzok zmluvných strán je viazaný na poskytnutie dotácie podľa zákona č.443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a na poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov.

VII.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na www.harmanec.sk

VIII.4 Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných oboma zmluvnými stranami. Dodatky budú číslované v poradí akom sú uzatvorené s uvedením dátumu ich podpisania. Na ich platnosť a účinnosť sa vzťahujú pravidlá ako na zmluvu uvedené v predchádzajúcom odseku.

VIII.5 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že:

- a) zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli,
- b) zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne,
- c) zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

VIII.6. Táto zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva č. 5/2019.

VIII.7 Táto Zmluva bola vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých budúci kupujúci obdrží štyri vyhotovenia a budúci predávajúci dve vyhotovenia.

V Harmanci, dňa 26.2.2019

Budúci predávajúci:

Budúci kupujúci:

.....
VKÚ BYTY s.r.o. Harmanec

.....
Henrieta Ivanová, starostka obce

Príloha č.1: Tabuľka prepočtu dotácie a úveru 53 bytov

Príloha č.1: Tabuľka prepočtu dotácie a úveru technickej vybavenosti k 53 b.j.

Príloha č.3. Prehľad financovania BD a TV