

ZMLUVA
o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy

Čl. I.
Zmluvné strany

Mesto Myjava

Mestom M Y J A V A
zastúpené primátorom mesta Pavlom H a l a b r í n o m
so sídlom nám. M.R. Štefánika 560/4 , 907 01 Myjava
IČO: 00 309 745
DIČ : 2021081491
č. účtu : 1431030062/1111
IBAN : SK 05 1111 0000 0014 3103 0062
BIC : UNCRSKBX

(ďalej len „**Budúci kupujúci**“)

a

All Inclusive Myjava s.r.o.

so sídlom: ul. Klincová 37, 821 08 Bratislava
v zastúpení: Ivor Ševčík , konateľ spoločnosti
IČO: 50 956 655
IČ DPH: SK

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava , oddiel: Sro vložka
číslo: 120713/B

(ďalej len „**Budúci predávajúci**“)

uzatvorili v zmysle ustanovenia § 289 a nasl. Obchodného zákonníka /zákon č.513/1991 Zb./
v znení noviel a s prihliadnutím k obchodným zvyklostiam, túto Zmluvu o uzatvorení budúcej
kúpnej zmluvy.

Čl. II.
Predmet zmluvy

1.Na základe dohody zmluvných strán o výstavbe nájomných bytov v meste Myjava sa
zmluvné strany dohodli, na uzatvorení Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na stavby
realizované Budúcim predávajúcim. na pozemku registra „C“ parcely č. 1911/26 o výmere 4
861 m², ostatná plocha, evidovanom na LV č.2179 v k.ú. Myjava, vlastníka mesta Myjava., v
rozsahu geometrického plánu číslo 124/2017 zo dňa 22.9.2017, vyhotoviteľa GEOGIS SK,
spol. s r.o. so sídlom Sibírska 1329, 908 51 Holíč. Budúci predávajúci uzatvoril s Budúcim
kupujúcim Kúpnu zmluvu a Zmluvu o predkupnom práve dňa 18.6.2018, ktorej obsahom je
kúpa pozemku reg. KN “C” parc.č.1911/26 o výmere 4861 m², ostatná plocha. Predmetná

zmluva je v súčasnosti pred registráciou na Okresnom úrade Myjava, odbore správy katastra na nového vlastníka , Budúceho predávajúceho.

Budúci predávajúci pripravuje na uvedenom pozemku realizáciu ,vo svojom mene a na svoje náklady stavbu „Myjava - Vršok“, pozostávajúcu s výstavby **4 bytových domov** (ďalej len „**Byty –Vršok**“), ktoré po následnom zrealizovaní a skolaudovaní sa Budúci kupujúci zaväzuje odkúpiť do svojho vlastníctva, v rozsahu a vyhotovení podľa schválenej projektovej dokumentácie a k nim prislúchajúcej technickej vybavenosti a stavebných objektov, vrátane pozemku reg. KN „C“ parc.č.1911/26 o výmere 4861 m², ostatná plocha., nachádzajúcim sa v k.ú.Myjava , v Meste Myjava na ul. SNP.

2.Obsah predmetu zmluvy, bližšie špecifikovanom v Čl. III. tejto zmluvy , sa Budúci kupujúci zaväzuje zrealizovať (kúpiť) v prípade, že na obstaranie (kúpu Predmetu tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) bude Budúcemu kupujúcemu poskytnutý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a nenávratný finančný príspevok z Ministerstva dopravy a výstavby SR (ďalej len MDaV SR).

Čl. III.

Výstavba , jej charakter, bližšia špecifikácia predmetu zmluvy

1. Budúci predávajúci vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečí výstavbu komplexu bytových domov „Myjava- Vršok“, pozostávajúcu s projektovej dokumentácie, územného rozhodnutia, stavebného povolenia, stavebnú činnosť komplexne od zahájenia stavby do ukončenia stavby nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, vrátane inžinierskych sietí a všetkých parkovacích miest a garáží tam nachádzajúcich sa.
2. Výsledkom realizácie stavby „Myjava- Vršok“ bude 102 bytových jednotiek v 4 bytových domoch, 30 garážových miest a 99 parkovacích miest.. Výstavba stavby „Myjava- Vršok“ bude realizovaná v 2 etapách (ďalej len „Etapa č.1 a Etapa č.2), na základe spracovanej projektovej dokumentácie Ing.arch. Škvařilovou, ktoré budú postupne kolaudované tak ako budú dokončené v Etape č.1 resp. Etape č. 2. vrátane parkovacích miest k nim prislúchajúcich.
Nákres rozmiestnenia bytových domov je Prílohou č.1 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. V etape č.1 budú zrealizované 2 bytové domy označené v Prílohe č. 1 ako stavebný objekt SO 01- A a SO 01- B (Ďalej len SO 01- A a SO 01- B) nachádzajúci sa v spodnej časti pozemku parc.č. 1911/26 orientované do ulice SNP.
4. V etape č.2 budú zrealizované 2 bytové domy označené v Prílohe č. 1 ako stavebný objekt SO 01- C a SO 02 (Ďalej len SO 01-C a SO 02) nachádzajúce sa v severozápadnej časti pozemku parc.č. 1911/26 .
5. Stavebný objekt SO 01 je tvorený troma (3) stavebnými objektami – SO 01 – A , B,C,, z ktorých každý bude pozostávať zo 7 nadzemných podlaží, v ktorých bude v každom stavebnom objekte umiestnených 13 bytových jednotiek – dvojizbových bytov o rozlohe podlahovej plochy 59,8 m², nie však viac ako 60 m² a 13 bytových jednotiek – jednoizbových bytov o rozlohe podlahovej plochy 39,8 m² , nie však viac ako 40 m².
Stavebný objekt SO 01 – A,B,C tak bude tvorený spolu 39 bytmi – dvojizbovými a 39 bytmi jednoizbovými (spolu 78 bytov) .

6. Stavebný objekt SO 02 je tvorený jedným (1) stavebným objektom, ktorý bude pozostávať zo 7 nadzemných podlaží, v ktorých bude umiestnených 12 bytových jednotiek – dvojizbových bytov o rozlohe podlahovej plochy 59,8 m², nie však viac ako 60 m² a 12 bytových jednotiek – jednoizbových bytov o rozlohe podlahovej plochy 39,8 m², nie však viac ako 40 m².
Stavebný objekt SO 02 tak bude tvorený 12 bytmi – dvojizbovými a 12 bytmi jednoizbovými (spolu 24 bytov).
7. Etapovite bude výstavba realizovaná tak, že v 1. etape budú realizované SO 01-A a SO 01 - B pozostávajúce z dvoch bytových domov so 7 podlažiami s 26 jednoizbovými a s 26 dvojizbovými bytmi t.j. spolu **52 bytov** s predpokladaným termínom zahájenia výstavby najneskôr do 31.12.2019 a ukončením v termíne 31.12.2021.
V 2. etape budú realizované SO 01- C pozostávajúceho so 7 podlaží s 13 jednoizbovými a s 13 dvojizbovými bytmi a stavebným objektom SO 02 v počte jedného bytového domu pozostávajúceho so 7 podlaží s 12 jednoizbovými a s 12 dvojizbovými bytmi t.j. spolu **50 bytov** s predpokladaným termínom zahájenia výstavby najneskôr do 31.12.2019 a ukončením v termíne 31.12.2021.
8. Realizácia výstavby „Myjava- Vršok“, bude v termínoch:
 - najneskôr do 31.6.2019 Budúci predávajúci podá na príslušný stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavebné objekty pre 1. etapu a 2. etapu výstavby,
 - do 6 mesiacov od vydania stavebného povolenia Budúci predávajúci zahájí výstavbu príslušnej etapy,
 - najneskôr do 31.12.2021 zrealizuje - ukončí výstavbu „Myjava- Vršok“, vydaním a nadobudnutím právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí .
9. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodli, že po zrealizovaní výstavby „Myjava - Vršok“, nadobudnutí právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí k stavebným objektom SO 01 – A,B,C a SO 02, Budúci kupujúci uzatvorí kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude:
 - kúpa „ Bytov – Vršok „ bližšie špecifikovaných v Čl. III. bodoch 3, 4, 5 a 6 .
 - kúpa pozemku reg. KN „C“ parc.č. 1911/26 o výmere 4861 m², ostatná plocha .
10. Ďalšie stavebné objekty, ktoré budú výsledkom výstavby „Myjava- Vršok“, ako sú parkovacie miesta, garáže, spevnené plocha, inžinierske siete, chodníky, prístupové komunikácie a ďalšie, budú riešené samostatným zmluvným vzťahom medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim.
Budúci kupujúci sa zaväzuje prístupit' k takto uzatvorenému zmluvnému vzťahu finančnou čiastkou vzájomne odsúhlasenou zmluvnými stranami.
Pri obsahu kúpy v kúpnej zmluve je potrebné jednoznačne stanoviť rozsah možností financovania jednotlivých stavebných objektov vyplývajúcich z realizácie stavby „Myjava- Vršok“, prostredníctvom ŠFRB a MDaV SR.
11. Podmienkou uzatvorenia kúpnej strany zo strany Budúceho kupujúceho bude že stavba „Bytov – Vršok“ z pohľadu technického prevedenia stavby a výšky finančných prostriedkov na jej obstaranie bližšie špecifikovaných v Čl. III. bodoch 3, 4, 5. budú zodpovedať podmienkam pre ich prefinancovanie zo ŠFRB a MDaV SR v čase požiadanie žiadosti Budúcim kupujúcim o jej prefinancovanie. Za splnenie tejto podmienky Budúcim predávajúcim sa považuje čestné vyhlásenie o splnení podmienok

ŠFRB a MDaV SR Budúceho predávajúceho vydané po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

12. Presné výmery obytných plôch jednotlivých bytov nachádzajúcich sa v stavebných objektoch SO 01- A,B,C a SO 02 budú obsahom následne uzatvorenej Kúpnej zmluvy medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim, vrátane výšky kúpnej ceny odkupovaných bytových domov Budúcim kupujúcim, nakoľko v súčasnej etape prípravných prác a rozpočtov stavebných objektov nie sú tieto známe.

Čl. IV.

Stanovenie kúpnej ceny a spôsob úhrady

1. Kúpna cena stavebných objektov SO 01- A,B,C a SO 02 je stanovená dohodou zmluvných strán v sume **4 896 000 ,- € vrátane DPH** (slovom štyri milióny osemstodeväťdesiatšesť tisíc euro), ktorá je cenou konečnou, pričom presná výška kúpnej ceny bude výsledkom kalkulácie, na základe spracovanej projektovej dokumentácie stavebných objektov.

Obsahom takto stanovenej ceny je stavba „**Bytov – Vršok**“, pozostávajúcej zo 102 bytových jednotiek, bez ceny pozemku reg. KN „C“ parc.č. 1911/26, prináležiacom týmto bytovým domom, bez ceny garáží, parkovacích miest, príjazdovej komunikácie a ostatných stavebných objektov ako je bližšie špecifikované v Čl. III. bodu 10.

Kúpna cena každej bytovej jednotky je určená jednotnou cenou za 1 m², ktorá je stanovená Budúcim predávajúcim vo výške 960 ,- € / m² vrátane DPH .

2. Budúci predávajúci si je vedomý skutočnosti , že kúpna cena za 1m² podlahovej plochy bytu musí byť v súlade s požiadavkami ŠFRB a MDaV SR, pre poskytnutie úveru a dotácie na úhradu kúpnej ceny pre Budúceho kupujúceho, ktorý o uvedené finančné prostriedky bude žiadať.

3. Obsahom tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je maximálna cena za jednotlivé stavebné objekty (SO 01 – A,B,C a SO 02), pričom výsledná kúpna cena bude rozpisovaná a stanovená na základe projektovej dokumentácie a skutočného zamerania nehnuteľností priamo v Kúpnej zmluve uzatvorenej medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim.

4. V prípade, že v dobe realizácie stavby (od vydania stavebného povolenia až do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia stavby) vzniknú oficiálne, ktoroukoľvek štátnou inštitúciou, vyhlásené a zverejnené zmeny cien tovarov na základe devalvácie, revalvácie eura, dovoznej prirážky, zmeny výšky DPH, ktoré budú mať priamy dopad na cenu stavby, má právo Budúci predávajúci tieto zmeny premietnuť do kúpnej ceny nehnuteľností uvedenej v bode 1) tohto článku, formou písomne predloženého a vzájomne odsúhlaseného dodatku k tejto zmluve.

5. Kúpna cena „**Bytov – Vršok**“ bude uhradená Budúcim kupujúcim, z poskytnutého úveru zo ŠFRB a dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR, po jeho odsúhlasení a uzatvorení samotnej zmluvy úveru a zmluvy o poskytnutej dotácii. Prevod poskytnutých finančných prostriedkov zabezpečí Budúci kupujúci najneskôr do 60 dní odo dňa ich pripísania na účet Budúceho kupujúceho, následným prevodom na účet Budúceho predávajúceho (resp. bankovej inštitúcie poskytujúcej úver na financovanie stavby) .

6. Poplatky spojené s prevodom nehnuteľností t.j. návrh na vklad na Okresný úrad Myjava odbor správy katastra uhradí Budúci kupujúci.

7. Nadobudnutie vlastníctva k ostatným pozemkom a stavbám dotknutých realizáciou stavby „Bytový dom Myjava „, sú riešené samostatne v Čl. IV. tejto zmluvy.

Čl. V.

Podmienky uzatvorenia kúpnej zmluvy

1. Táto „Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy“ sa uzatvára na dobu určitú od jej podpisu zmluvnými stranami do 31.12.2022.
2. a/ Budúci kupujúci sa zaväzuje, najneskôr do 60 dní po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí príslušnej etapy výstavby stavebných objektov SO 01- A,B,C a SO 02, podať žiadosť na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR o poskytnutie dotácie a úveru zo ŠFRB na stavbu „**Bytov – Vršok**“ .

b/ V prípade, že budúcemu kupujúcemu nebude poskytnutá dotácia a úver, Budúci kupujúci sa zaväzuje, že druhú (opakovanú) žiadosť podá do 1.roka od podania 1.žiadosti.
3. Ak nebude zo strany ŠFRB a MDaV SR na stavbu „**Bytov – Vršok**“ žiadateľovi a Budúcemu kupujúcemu (mestu Myjava) ani do doby platnosti tejto zmluvy, t.j. do 31.12.2022, poskytnutý finančný úver a dotácia, záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v celom rozsahu pre obe zmluvné strany zanikajú. Predmet zmluvy tak naďalej zostáva vo vlastníctve Budúceho predávajúceho, ktorý je oprávnený s ním nakladať ako s majetkom v jeho vlastníctve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v čase konečného vyhotovenia projektu stavebných objektov SO 01- A,B,C a SO 02 v rámci výstavby stavby „**Bytov – Vršok** „, budú dopracované rozpočtované náklady na stavebné objekty v jednotlivých položkách rozpočtu a premietnuté do kúpnej ceny, uvedenej v Čl III. Bode 1. formou spracovaného a vzájomne odsúhlaseného Dodatku k tejto Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, najneskôr v termíne do 30.6.2019.

Čl. VI.

Ostatné ustanovenia

1. Budúci predávajúci bude čerpať finančné prostriedky na výstavbu „Bytov – Vršok,, od niektorej komerčnej banky. Príslušná banka si bude postupne zakladať stavbu a v etape jej kolaudácie bude celá stavba založená v prospech banky. Zmluvne bude ošetrené, že pri predaji nehnuteľností uvedených v Čl. III. tejto zmluvy bude urobený výmaz ťarchy/záložného práva k týmto nehnuteľnostiam a okamžite po úhrade ich kúpnej ceny bude Banka pripravená vystaviť tzv. „Predbežnú kvitanciu“ so znením, že po pripísaní kúpnej ceny na účet príslušnej komerčnej banky, bude do 3 dní uskutočnený výmaz ťarchy na tieto nehnuteľnosti, vystavením finálnej kvitancie.

Čl. VII.
Závěrečné ujednania

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán, jej účinnosť nastáva nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovej stránke Budúceho kupujúceho.
2. Zmluva je vyhotovená v 6 vyhotoveniach, z ktorých po jej podpísaní tri vyhotovenia dostane Budúci kupujúci a tri vyhotovenia Budúci predávajúci.
3. Text Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vrátane výšky budúcej kúpnej ceny boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Myjava pod č.zo dňa..... .
4. Každá zmena, Dodatok k tejto zmluvy môže byť s právnou účinnosťou vykonaný len vo forme písomného dodatku odsúhlaseného zmluvnými stranami a schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva Myjava.
5. Obe zmluvné strany potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali s jej obsahom súhlasia a prehlasujú, že nebola uzatvorená v tiesni ani za iných jednostranne nevýhodných podmienok.
6. Vzťahy neupravené touto zmluvou o budúcej kúpnej zmluve sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka.

V Myjave, dňa

V, dňa

.....
Pavol H a l a b r í n
primátor
Mesta Myjava

.....
Ivor Š e v č í k
konateľ spoločnosti