

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

uzavretá podľa § 50a v nadväznosti na § 588 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka

I.

ZMLUVNÉ STRANY

Budúci predávajúci:

Meno a priezvisko: **1/ Igor Kočiško, rod. Kočiško**
Dátum narodenia: 06.07.1959
Rodné číslo: 590706/6660
Trvalé bydlisko: Kendice č. d. 52, 082 01 Kendice, občan SR

a

Meno a priezvisko: **2/ Vincent Sabol, rod. Sabol**
Dátum narodenia: 10.08.1942
Rodné číslo: 420810/763
Trvalé bydlisko: Kendice č. d. 159, 082 01 Kendice, občan SR

a

Meno a priezvisko: **3/ Ing. Miroslav Sabol, rod. Sabol**
Dátum narodenia: 15.02.1974
Rodné číslo: 740215/9138
Trvalé bydlisko: Sabinovská 5050/11, 080 01 Prešov, občan SR

a

Meno a priezvisko: **4/ František Miško, rod. Miško**
Dátum narodenia: 24.03.1955
Rodné číslo: 550324/6276
Trvalé bydlisko: Kendice č. d. 361, 082 01 Kendice, občan SR

a

Meno a priezvisko: **5/ Ing. Pavel Jurko, rod. Jurko**
Dátum narodenia: 14.07.1966
Rodné číslo: 660714/6480
Trvalé bydlisko: Kendice č. d. 425, 082 01 Kendice, občan SR

a

Meno a priezvisko: **6/ Mária Boháčová, rod. Jurková**
Dátum narodenia: 03.03.1973
Rodné číslo: 735303/9166
Trvalé bydlisko: Lesnícka 44, 080 01 Prešov - Solivar, občan SR

(ďalej aj „budúci predávajúci“)

a

Budúci kupujúci: **Obec Kendice**
Sídlo: Kendice 274
082 01 Kendice
IČO: 00 327 247
Štatutárny orgán: Ing. Igor Kočiško – starosta

(ďalej aj „budúci kupujúci“)

II.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Budúci predávajúci sú podielovými spoluvlastníkmi, a to budúci predávajúci 1 v podiele **167/1298**, budúci predávajúci 2 v podiele **159/1298**, budúci predávajúci 3 v podiele **462/1298**, budúci predávajúci 4 v podiele **168/1298**, budúci predávajúci 5 v podiele **171/1298** a budúci predávajúci 6 v podiele **171/1298** týchto nehnuteľností: **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo: **265/1** o výmere **47 m²**, druh pozemku: orná pôda; **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo: **1248/6** o výmere **850 m²**, druh pozemku: orná pôda a **pozemok**, parcela registra „C“, parcelné číslo: **790/5** o výmere **401 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom na **Liste vlastníctva č. 2706**, pre obec: Kendice a katastrálne územie: Kendice.
2. Budúci predávajúci 4 František Miško je výlučným vlastníkom v podiele **1/1** tejto nehnuteľnosti: **pozemok**, parcela registra „E“, parcelné číslo: **1639** o výmere **14 m²**, druh pozemku: orná pôda, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom na **Liste vlastníctva č. 1444**, pre obec: Kendice a katastrálne územie: Kendice.
3. Pozemky špecifikované v bode 1 a 2 tohto zmluvného článku (ďalej aj „**pozemky**“) sú pozemkami, v ktorých bude uložený verejný vodovod a verejná kanalizácia, plynovod, elektrická sústava a ktoré budú slúžiť ako pozemná komunikácia.

III.

PREDMET ZMLUVY A NÁLEŽITOSTI BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

1. V záujme zabezpečenia právnej istoty uzavretia budúcej kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto **Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve** (ďalej aj „**zmluva**“). S uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyslovilo súhlas Obecné zastupiteľstvo Obce Kendice dňa 26.10.2022, a to uznesením č. 61/2022.
2. Účelom uzatvorenia tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán za účelom splnenia povinností pri výstavbe verejného vodovodu a verejnej kanalizácie podľa zákona č. 442/2002 Z.z. a jeho následného prevodu do vlastníctva budúceho kupujúceho, nakoľko podľa § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v platnom znení vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva a za účelom prevodu pozemkov pre splnenie povinností pri výstavbe pozemnej komunikácie budúcim kupujúcim a tiež za účelom úpravy práv a povinností pri realizácii plynového vedenia na pozemkoch budúcimi predávajúcimi.
3. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude záväzok budúcich predávajúcich previesť vlastnícke právo v celosti k pozemkom špecifikovaným v článku II. bod 1 tejto zmluvy a k pozemku špecifikovanom v článku II. bod 2 tejto zmluvy o celkovej výmere v budúcnosti predávaných pozemkoch **1312 m²**, ktoré majú slúžiť ako pozemná komunikácia a ku skolaudovaným stavebným objektom tvoriacim verejný vodovod a verejnú kanalizáciu v zmysle ich definície podľa zákona č. 442/2002 Z.z. (ďalej aj „**stavebné**“).

objekty“) tak, ako budú definované v príslušnej projektovej dokumentácii na budúceho kupujúceho a odovzdať pozemky a stavebné objekty budúcemu kupujúcemu a záväzok budúceho kupujúceho prevziať pozemky a stavebné objekty do svojho vlastníctva a zaplatiť budúcim predávajúcim dohodnutú kúpnu cenu (ďalej aj „predmet zmluvy“ alebo „nehnutelnosť“).

4. Kúpna cena za prevod predmetu zmluvy je zmluvnými stranami dohodnutá spolu vo výške **40 000 EUR** a táto je tvorená z kúpnej ceny vo výške **38 688 EUR**, ktorá pozostáva z čiastočnej refundácie nákladov vynaložených na inžinierske činnosti, projektovej dokumentácie a nákladov na realizáciu stavebných objektov verejného vodovodu a verejnej kanalizácie a z kúpnej ceny za prevádzané pozemky vo výške 1 EURO/m², čiže vo výške **1 312 EUR** (ďalej len „budúca kúpna cena“). Prílohou č. 1 k tejto zmluve bude cenová ponuka zo dňa 29.01.2022 a prílohou č. 2 k tejto zmluve bude zmluva o dielo so spoločnosťou Mhako s.r.o. vrátane rozpočtu.
5. Kúpna cena je určená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
6. Stavebné objekty budú realizované spoločnosťou Mhako s.r.o., pričom prílohou tejto zmluvy je zmluva o dielo uzatvorená so spoločnosťou Mhako s.r.o. na realizáciu vodovodu a kanalizácie s pripojeným rozpočtom. Stavebné objekty v čase uzavretia tejto zmluvy nemusia byť vybudované. V prípade, že dôjde ku akýmkoľvek zmenám v projekte vo vzťahu ku objektovej skladbe stavebných objektov po uzavretí tejto zmluvy, zmluvné sa strany dohodli, že predmet budúcej kúpy sa automaticky upravuje (t.j. bez nutnosti uzavrieť dodatok k tejto zmluve) o tieto vyvolané zmeny tak, že predmetom budúcej kúpy sú vždy všetky skutočne vybudované stavebné objekty, tvoriace jeden funkčný celok.
7. Budúci kupujúci a budúci predávajúci sa zároveň dohodli, že v budúcej kúpnej zmluve sa upravia aj osobitné podmienky a to nasledovne: Budúci kupujúci sa zaväzuje v časovom horizonte troch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k prevádzaným pozemkom zriadiť na prevezených pozemkoch pozemnú komunikáciu podľa projektovej dokumentácie. Budúci kupujúci sa zaväzuje poskytnúť nevyhnutnú časť pozemku EKN parc. č. 171, k.ú. Kendice, ktorý je v jeho vlastníctve za účelom zriadenie trafostanice pre väčšie záujmové územie a zároveň sa zaväzuje bezodplatne zriadiť vecné bremeno k trafostanici v prospech jej vlastníka alebo prevádzkovateľa. Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť nevyhnutné náklady súvisiace so zriadením vecného bremena, kde bude ako povinný vystupovať vlastník nižšie uvedenej parcely, a to Slovenská republika prostredníctvom správcu Slovenského pozemkového fondu v súvislosti s umiestnením vodovodnej kanalizačnej prípojky cez parcelu CKN, parc. č. 3671, k.ú. Kendice.

IV.

ODKLADACIE PODMIENKY

1. Budúci kupujúci je povinný uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu až vtedy, keď budúci predávajúci na svoje náklady splnia všetky nižšie uvedené odkladacie podmienky:
 - (a) stavebnotechnické dokončenie všetkých stavebných objektov v súlade s kvalitatívno-technickými parametrami, s podmienkami ich zhotovovania určenými s príslušným stavebným povolením, v súlade s príslušnou projektovej dokumentáciou, slovenskými technickými normami, európskymi normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky
 - (b) budúci predávajúci protokolárne odovzdajú budúcemu kupujúcemu všetku dokumentáciu súvisiacu s realizáciou stavebných objektov, najmä
 - porealizačné zameranie stavebných objektov
 - kompletnú technickú dokumentáciu k stavebným objektom
 - zmluvy o dielo so zmluvnými zhotoviteľmi stavebných objektov

- ak o to požiada budúci kupujúci, zoznam všetkých zmluvných zhotoviteľov stavebných objektov a písomné potvrdenie od všetkých zmluvných zhotoviteľov stavebných objektov, že všetky finančné záväzky budúcich predávajúcich ako objednávateľov sú voči ním vysporiadané alebo doklady o skončení zmluvných vzťahov so zhotoviteľmi stavebných objektov
 - ak o to budúci kupujúci požiada, dokumenty o vysporiadaní všetkých finančných záväzkov voči všetkým zhotoviteľom stavebných objektov (faktúry a pod.)
 - protokoly o odovzdaní a prevzatí stavebných objektov od všetkých zmluvných zhotoviteľov stavebných objektov vo vzťahu ku všetkým stavebným objektom
 - úradne overené geometrické plány pre účely majetkovoprávneho vysporiadania s vyznačenými ochrannými pásmami podľa zákona č. 442/2002 Z. z.
 - právoplatné územné rozhodnutie (originál alebo osvedčenú kópiu)
 - právoplatné stavebné povolenie na zriadenie stavebných objektov (originál alebo osvedčenú kópiu)
 - projektová dokumentácia schválená príslušným stavebným úradom, ktorá bola spracovaná pre stavebné povolenie na stavebné objekty v originálnom vyhotovení alebo osvedčenej kópii
 - projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavebných objektov (situácie, u technologických objektov aj technologické schémy, schémy elektroinštalácie, pasport VTZ a pod.)
 - zápisy o odovzdaní a prevzatí jednotlivých stavebných objektov od zmluvných zhotoviteľov
 - zápis o tlakovej skúške verejného vodovodu
 - zápis o skúške tesnosti verejnej kanalizácie
 - certifikáty a atesty použitých materiálov
 - správy z odborných prehliadok VTZ podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v platnom znení
 - zoznam prípojok s dĺžkami a profilmi
 - u novostavieb v čase platnosti záručných lehôt prípadné reklamácie vád a nedorobkov, resp. zoznam skrytých vád
 - aktuálne nariadenia opatrení štátnych orgánov (štátneho orgánu vodnej správy, orgánu verejného zdravotníctva, orgánu inšpekcie životného prostredia, orgánu inšpekcie práce, orgánov obcí a VÚC a pod.).
2. Po splnení odkladacích podmienok budúci predávajúci písomne vyzvú budúceho kupujúceho na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy a to v lehote do 15 dní po splnení poslednej z odkladacích podmienok. Budúci kupujúci zašle návrh budúcej kúpnej zmluvy budúcim predávajúcim na podpis.

V.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom súčinnosť potrebnú pre uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že budúci predávajúci budú realizovať na pozemkoch aj plynovú sieť a za týmto účelom budú posúvať koncový bod pripojenia o cca 120 m pre ďalšie záujmové územie, s čím budúci kupujúci výslovne súhlasí. Prílohou č. 3 tejto zmluvy bude zmluva so spoločnosťou Mhako s.r.o. na realizáciu plynovej siete.
3. Každá zmluvná strana sa zaväzuje písomne oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu zmenu všetkých údajov súvisiacich s plnením predmetu tejto zmluvy. Ak zmluvná strana túto povinnosť nesplní, považuje sa doručenie písomnosti za vykonané, ak je písomnosť doručená na poslednú zmluvnej strane známu adresu.

4. Budúci predávajúci sa zaväzujú, že po dobu trvania záväzku voči budúcemu kupujúcemu, neuzavrú akúkoľvek zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o prevode, budúcom prevode vlastníckeho práva k predmetu zmluvy a neprevedú ho na tretiu osobu. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany budúcich predávajúcich má budúci kupujúci právo odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Ak z porušenia záväzku uzatvoriť v dohodnutej lehote kúpnu zmluvu vznikne niektorej zmluvnej strane škoda, právo na jej náhradu si môže dotknutá zmluvná strana uplatniť podľa § 420 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka.
6. Ak v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo v dôsledku požiadaviek štátnych orgánov bude dotknutá táto zmluva, strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu upraviť svoj záväzkový vzťah vzniknutý na základe tejto zmluvy tak, aby sa príslušné ustanovenia tejto zmluvy uviedli do súladu s požadovaným stavom v súlade s právnymi predpismi, resp. požiadavkami štátnych orgánov a dohodnuté nové ustanovenia boli svojím účelom najbližšie ustanoveniam, ktoré stratili platnosť. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení.
7. Budúci kupujúci je povinný bezodkladne informovať budúcich predávajúcich o skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na uzatvorenie kúpnej zmluvy, najmä na schopnosť uhradiť dojednanú kúpnu cenu, prípadne iné významné skutočnosti, ktoré by bránili budúcemu kupujúcemu splniť záväzok uzatvoriť kúpnu zmluvu. Porušenie uvedenej povinnosti považujú zmluvné strany za podstatné porušenie zmluvy, ktoré zakladá právo budúcich predávajúcich odstúpiť od tejto zmluvy.
8. Budúci kupujúci si vyhradzuje právo kedykoľvek počas realizácie stavby vykonať kontrolu stavebných objektov, požadovať informácie a vysvetlenia od osôb zodpovedných za realizáciu stavebných objektov, nazerať do príslušnej stavebnej dokumentácie, zmlúv a pod. Za tým účelom sú budúci predávajúci povinní o týchto právach oboznámiť všetky osoby zodpovedné za realizáciu stavebných objektov, zmluvných dodávateľov a zmluvných zhotoviteľov a na žiadosť budúceho kupujúceho poskytnúť kontaktné údaje na tieto osoby.
9. Budúci predávajúci zabezpečia počas realizácie vykonanie tlakových skúšok vodovodného potrubia, skúšok tesnosti kanalizácie a ostatných funkčných skúšok v zmysle STN za účasti zástupcu budúceho kupujúceho, ktorý zápis o vykonaní skúšky potvrdí podpisom.
10. Budúci predávajúci po uzavretí tejto zmluvy nesmú uzavrieť zmluvu o výkone správy k stavebným objektom, zmluvu o prevádzkovaní stavebných objektov alebo obdobnú zmluvu s tretou osobou.

VI.

ODSTÚPENIE OD ZMLUVY

1. Od tejto zmluvy možno odstúpiť z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
2. Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy:
 - a) ak sa zmarí účel tejto zmluvy tým, že dôjde k zničeniu, poškodeniu alebo zániku stavebných objektov
 - b) ak do dvoch rokov od právoplatnosti stavebného povolenia pre stavebné objekty budúci predávajúci nezačnú s výstavbou stavebných objektov
 - c) ak do troch rokov od právoplatnosti stavebného povolenia pre stavebné objekty nebudú splnené odkladacie podmienky
 - d) po uzavretí tejto zmluvy bude stavebný objekt alebo jej ktorékoľvek časť predmetom súdneho konania, exekučného konania, konkurzného konania, alebo k stavbe nadobudne právo tretia osoba
3. Budúci predávajúci sú oprávnení odstúpiť od zmluvy:
 - a) ak budúci kupujúci poruší povinnosti uvedené v článku III. bod 7 tejto zmluvy
 - b) ak budúci kupujúci nebude schopný uhradiť dojednanú kúpnu cenu

4. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej strane. Odstúpením od zmluvy táto zmluva zaniká od počiatku a zmluvné strany sú si povinné vrátiť všetky prijaté plnenia.

VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je vyhotovená v **3** exemplároch, z ktorých každý má ekvivalentnú platnosť originálu. Jeden exemplár zmluvy je určený pre budúceho kupujúceho a 2 exempláre sú určené pre budúcich predávajúcich.
 2. Všetky zmeny a doplnky zmluvy sa môžu uskutočniť len v písomnej forme očíslovaných dodatkov na základe súhlasného prejavu vôle obidvoch zmluvných strán.
 3. Budúci predávajúci vyhlasujú, že sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určitá zmluvná voľnosť nie je obmedzená, pričom právny úkon je urobený v predpísanej písomnej forme.
 4. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je uzavretá podľa § 50a v nadväznosti na § 588 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka a v súlade s ustanoveniami katastrálneho zákona. V neupravených otázkach platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
 5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu o budúcej kúpnej zmluve uzavreli na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
 6. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
-