

Z M L U V A
o budúcej kúpnej zmluve, uzavretá podľa ustanovení § 289 a nasl. Obchodného zákonníka

Čl. I.
Zmluvné strany

1. **LATTI - EXTRA spol. s r.o.**
Sídlo: Hadovská cesta 5, 945 01 Komárno
IČO: 31 449 999
Spoločnosť zapísaná v OR OS Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č. 3537/N
Zastúpený konateľom spoločnosti: Ladislav Kacz
Budúci zhotoviteľ a zároveň budúci predávajúci
(ďalej len budúci predávajúci)
2. **Obec Váhovce**
Sídlo: 925 62 Váhovce č. 329, Obecný úrad
IČO: 00306266
Zasúpený starostom obce: Ferdinand Szalay
Budúci objednávateľ a zároveň budúci kupujúci
(ďalej len budúci kupujúci)

Čl. II.
Predmet zmluvy, miesto plnenia, čas plnenia

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje postaviť na vlastné náklady v katastrálnom území Váhovce na parcele č. 3221/1, 4 (slovom: štyri) bytové jednotky na základe projektovej dokumentácie Ing. Františka Tučániho, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy o budúcej zmluve. Byty budú spĺňať kritériá bytu bežného štandardu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje prenajať budúcemu predávajúcemu pozemok – parc. č.3221/1 za účelom umožnenia výstavby nájomných bytov za nájomné vo výške 1.- € za dobu od vydania stavebného povolenia do prevodu vlastníctva nájomných bytov z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho. Podrobnosti upraví samostatná nájomná zmluva o prenájme pozemku.
3. Budúci predávajúci sa zaväzuje postaviť a skolaudovať nájomné byty do 31.12.2013 a podpísať s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nájomným bytom na budúceho kupujúceho do 15.01.2014.

Čl. III.
Cena, platobné podmienky

1. Budúci kupujúci sa zaväzuje uzatvoriť s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k nájomným bytom za cenu vo výške stanovenej Fondom rozvoja bývania.
Cena bude splatná nasledovne: 25 % z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (od 01.01.2014 asi 35 %), 75 % z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (od 01.01.2014 asi 65 %)

2. Zmena ceny je prípustná len pri zmene technického riešenia stavby požadovaného budúcim kupujúcim. Zmena ceny sa bude riešiť dodatkami k tejto zmluve.
3. V cene stavby sú zahrnuté všetky náklady spojené s úplným vyhotovením stavby, vrátane nákladov na práce a dopravu, na realizačné projekty, spotrebu jednotlivých energií a nákladov súvisiacich s odstránením a likvidáciou odpadu, odvozom a uložením na skládku odpadov.
4. Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nedostane dotáciu na kúpu nájomných bytov. V tom prípade sa budúci kupujúci zaväzuje uzatvoriť s budúcim predávajúcim nájomnú zmluvu o prenájme nájomných bytov. Podrobnosti upraví nájomná zmluva o prenájme bytového domu (4 bytové jednotky).
5. Budúci kupujúci sa zaväzuje v prípade ak nedostane dotáciu na kúpu nájomných bytov a ak nedôjde k odstúpeniu od zmluvy podľa bodu 4 tohto článku, zabezpečiť kúpnu cenu formou úveru alebo zabezpečením iného zdroja financií na kúpu bytového domu, najneskôr do 2 rokov po kolaudácii.
6. V prípade ak do uvedeného termínu podľa bodu 5 tohto článku budúci kupujúci nezabezpečí úhradu kúpnej ceny, budúci predávajúci má možnosť ponuky a predaja bytového domu inému záujemcovi.

Čl. IV.

Prevzatie stavby, zodpovednosť za vady a záručná doba

1. Po zhotovení stavby vyzve budúci predávajúci budúceho kupujúceho, aby spoločne stavbu odovzdali a prevzali a zároveň spísali riadnu kúpnu zmluvu podľa čl. II bod 3 tejto zmluvy a návrh na vklad do katastra nehnuteľností na Správu katastra Galanta.
2. O spoločnom prevzatí a odovzdaní stavby sa spíše protokol v ktorom budú spísané i prípadné drobné vady a nedorobky vrátane dohody o opatreniach a lehotách na ich odstránenie.
3. Spísaním riadnej kúpnej zmluvy dôjde ku konečnému odovzdaniu stavby budúcemu kupujúcemu, kedy sa mu odovzdajú i doklady ako prípadné zmeny projektu, osvedčenie o zabudovaných materialoch, certifikáty, doklady o vykonaných skúškach, geodetická dokumentácia, revízne správy (voda, plyn, elektrina) ako i skúšobné protokoly a atesty. Neoddeliteľnou súčasťou kúpnej zmluvy budú aj iné zmluvy podľa dohody zmluvných strán.
4. Záručná lehota začína plynúť dňom podpísania riadnej kúpnej zmluvy a odovzdaním stavby budúcemu kupujúcemu a končí po uplynutí 60 mesiacov.
5. Budúci kupujúci zistené vady bude reklamovať u budúceho predávajúceho písomne v záručnej lehote. Tieto vady budúci predávajúci odstráni bez zbytočného odkladu na vlastné náklady.

6. Práva a povinnosti za skryté vady musia byť uplatnené písomne v záručnej dobe, inak tieto práva zanikajú.

Čl. V. Ostatné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že počas celej realizácie stavby si budú poskytovať súčinnosť a spolupôsobenie potrebné pre realizáciu stavby.
2. Budúci kupujúci odovzdá budúcemu predávajúcemu stavenisko, poskytne napájacie body elektrickej energie, vody.
3. Budúci predávajúci je zodpovedný za odbornosť svojho personálu, a preberá záruku za odborné prevedenie prác.
4. Budúci predávajúci bude pri realizácii stavby dodržiavať všetky príslušné všeobecne záväzné právne predpisy, najmä predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia a bezpečnosti pri práci aj tretích osôb nielen vlastných pracovníkov.
5. Budúci kupujúci odovzdá budúcemu predávajúcemu stavenisko pre vykonanie stavby bytovky, zápisnične, ktoré bude vypratané tak, aby budúci predávajúci mohol začať s výstavbou.
6. Budúci predávajúci bude udržiavať na prevzatom stavenisku a príjazdových komunikáciách a na inžinierskych sieťach poriadok, čistotu a bude odstraňovať sústavne odpady a nečistoty na vlastné náklady.
7. Budúci predávajúci bude viesť stavebný denník odo dňa prevzatia staveniska. Do denníka sa budú zapisovať všetky skutočnosti rozhodujúce pre plnenie zmluvy. Vedenie denníka končí odovzdaním stavby a podpisom riadnej kúpnej zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že obchodné a technické informácie, o ktorých sa dozvedeli od zmluvného partnera nezverejnia a nesprístupnia tretím osobám, bez jeho písomného súhlasu, a tieto informácie nepoužijú pre iné účely, než pre plnenie podmienok tejto zmluvy.
9. Ak v dôsledku prípadov vyššej moci dôjde k ohrozeniu termínu plnenia, sú si zmluvné strany povinné okamžite oznámiť výslednú situáciu ohľadne výstavby bytovky.
10. Pod výrazom vyššia moc sa myslia všetky okolnosti, ktoré sa nedajú naplánovať ani prekonať po podpísaní tejto zmluvy a ktoré sa dajú považovať za neodvratné a neobvyčajné udalosti ako napr. vojna, požiar, záplavy, extrémne poveternostné podmienky znemožňujúce výstavbu a montáž, alebo iné katastrofy, štrajky, obmedzenie stavebného materialu zavedené vládou a všetky ostatné udalosti, ktoré sú mimo vplyvu zmluvných strán.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Platnosť a účinnosť nadobúda dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a končí dňom záručnej lehoty.

2. Zmeny alebo doplnky k zmluve je možné robiť len dodatkami vyhotovenými písomne a potvrdenými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou rokovania (zmieru), prostredníctvom zmluvných strán resp. ich zástupcov, V prípade, že sa spor nevyrieši zmierom v priebehu 30 dní po tom, ako vznikol spor, môže každá strana požadovať, aby spor bol predložený na príslušný súd Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie, ktoré sa považuje za originál.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Váhovce, dňa 21.06.2013

Budúci predávajúci



LATTI – EXTRA spol. s r.o.
v zastúpení Ladislav Kacz, konateľ

Budúci kupujúci



Obec Váhovce
v zastúpení Ferdinand Szalay, starosta