

Zmluva o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluvy“ k bytu v obytnom dome súp.č. 71 v obci Bučany, v K.ú Bučany na pozemku parc. č. 1619/8

I. Zmluvné strany

1.1. Budúci predávajúci:

Obec Bučany
919 28 Bučany
v zastúpení starostom obce Ing. Rastislavom Kurincom
IČO: 00312321

a

1.2. Budúci kupujúci:

Meno a priezvisko: Tomáš Kadák, rodený [REDACTED]
narodený: [REDACTED]
rodné číslo: [REDACTED]
trvale bytom: [REDACTED]

Meno a priezvisko: Mária Kadáková, rodená [REDACTED]
narodený: [REDACTED]
rodné číslo: [REDACTED]
trvale bytom: [REDACTED]

II. Predmet zmluvy

2.1 Špecifikácia predmetu zmluvy:

2.1.1

Obec Bučany je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území obce Bučany, pozemku parc. č. 1619/8 o výmere 641 m², obytného domu s 18 bytovými jednotkami, Nová ulica, súpisné číslo 71, o zastavenej ploche 600,3 m², zapísané na LV č. 1400, Správa katastra Trnava.

2.1.2

Predmetom zmluvy je budúci prevod nižšie menovaného bytu a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, do výlučného vlastníctva budúceho kupujúceho:

a) 3-izbový byt v bloku C č. C3NPL na 2. poschodí o výmere 79,4 m², ktorý pozostáva z:

- 3 obytné miestnosti o výmere podlahovej plochy 14,80 m², 18,20 m², 17,70 m²,
- kuchyňa o výmere podlahovej plochy 10,10 m²
- predsieň o výmere podlahovej plochy 9,5 m²
- kúpeľňa a WC o výmere podlahovej plochy 5,4 m²
- špajza, kotolňa o výmere podlahovej plochy 3,7

b) pivnica v suteréne bloku C o výmere podlahovej plochy 4,23 m²

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie tak, ako je popísané v nájomnej zmluve, ktorá tvorí prílohu tejto Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve.

c) byt je pripojený na rozvod vody, kanalizáciu, verejný plynovod a elektrickú sieť so samostatnými meradlami podľa PD.

2.1.3

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoločné 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:

- kočíkárň, 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

2.1.4

Budúci predávajúci s predajom bytu prevedie na budúceho kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel 794/12684 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku.

III. Lehota a postup pri uzavieraní zmluvy

3.1.1

a) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že budúci kupujúci ako nájomca má za podmienky riadneho a včasného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z „Nájomnej zmluvy“ uzatvorenej dňa 01.02.2024 a po tridsiatich rokoch od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia t.j.02.07.2037 prednostné právo na uzatvorenie „Kúpnej zmluvy“, na základe ktorej nadobudne do vlastníctva byt špecifikovaný a popísaný v bode 2.1.2 tejto zmluvy vrátane príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu a pozemku. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť aj na skoršom prevode vlastníctva, ak tomu nebudú brániť zákonné podmienky alebo podmienky vyplývajúce z právnych vzťahov budúceho predávajúceho.

b) Obec Bučany uzatvorí s dovtedajším nájomcom (budúcim kupujúcim) kúpnu zmluvu na prevod vlastníctva bytu uvedeného a popísaného vyššie za podmienky, že ku dňu podpisu riadnej kúpnej zmluvy, bude mať doterajší nájomca (budúci kupujúci) vysporiadané všetky záväzky voči obci Bučany (ako budúcemu predávajúcemu) vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená pri odovzdávaní predmetného bytu do užívania, t.j. úhrada nájomného za obdobie 02/2024 – 06/2037.

3.1.2

Pre prevod vlastníctva bytu dohodli zmluvné strany kúpnu cenu pozostávajúcu z:
z vkladu nájomcu vo výške 25 351,86 Eur.

Pre prevod vlastníctva pozemku bola cena stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva č. 27/2008 zo dňa 28. 3. 2008. Uznesenie č. 27/2008 je súčasťou tejto zmluvy.

Cena bytu musí byť budúcim kupujúcim preukázateľne uhradená ku dňu podpisu riadnej kúpnej zmluvy. Za preukázané uhradenie sa považuje doklad o výške vkladu, uvedeného v tomto bode. Budúci kupujúci uhradí všetky správne poplatky spojené s prevodom bytu do osobného vlastníctva. Budúci kupujúci uhradí náklady na spísanie notárskej zápisnice.

3.1.3

Súčasťou dohody zmluvných strán je aj záväzok budúceho predávajúceho a právo budúceho kupujúceho na vrátenie vkladu budúceho kupujúceho v prípade, ak nájomný vzťah skončí skôr ako

28. 6. 2037. Budúci predávajúci vráti budúcemu kupujúcemu v prípade ukončenia nájmu sumu vo výške zodpovedajúcej vkladu nájomcu uvedeného v bode 3.1.2 tejto zmluvy, resp.: jeho zostatku po odpočítaní neuhradených pohľadávok budúceho predávajúceho voči budúcemu kupujúcemu vyplývajúcich z nájmu bytu.

Vklad, resp. jeho alikvotná čiastka je v tomto prípade splatný v dvoch splátkach a to:

- a) 50% do tridsiatich dní odo dňa ukončenia nájmu a odo dňa uvoľnenia bytu a jeho odovzdania budúcemu predávajúcemu
- b) 50% do jedného roka odo dňa ukončenia nájmu a odo dňa uvoľnenia bytu a jeho odovzdania budúcemu predávajúcemu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak

Pri výbere nového nájomníka bude budúci predávajúci postupovať podľa Všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s nájomnými bytmi. Nový nájomník splatí vklad nájomcu budúcemu predávajúcemu uvedený v bode 3.1.2 tejto zmluvy.

3.1.4

V prípade ak budúci kupujúci neuplatní svoje predkupné právo k bytu, a to ani po 28. 6.2037, má **budúci kupujúci** právo:

- a) na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, ktorej podmienky môžu byť upravené odlišne od tých, aké sa dohodli podľa nájomnej zmluvy
- b) na zníženie nájomného o čiastku zodpovedajúcu konštantnej čiastke nájomného

a **budúci predávajúci** má právo:

- a) vypratať byt, ak budúci kupujúci neuzatvorí novú nájomnú zmluvu s budúcim predávajúcim

3.2.1

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

3.2.2

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

3.2.3

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prípadné pohľadávky zmluvných strán, ktoré môžu vyplynúť z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy nie je možné postúpiť tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.

IV.

Všeobecné ustanovenia

4.1.1

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach k bytu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch pre účel prevodu vlastníctva bude stanovený na základe znaleckého posudku, ktorý zabezpečí budúci predávajúci.

4.1.2

- a) budúci kupujúci, ktorý si uplatní svoje predkupné právo, požiadava budúceho predávajúceho o uzatvorenie kúpnej zmluvy písomne minimálne v lehote šesť mesiacov pred vznikom práva na

uzavretie kúpnej zmluvy. Na výslovnú žiadosť budúceho kupujúceho môže budúci predávajúci po dohode s budúcim kupujúcim uzatvoriť kúpnu zmluvu a previesť vlastníctvo k bytu aj na osoby trvalo žijúce s budúcim kupujúcim v byte alebo na tretie osoby, ak tomu nebudú brániť zákonné dôvody alebo dôvody, ktoré vzniknú na strane budúceho predávajúceho.

b) budúci kupujúci, ktorý si neuplatní svoje predkupné právo a nepožiada budúceho predávajúceho o uzatvorenie kúpnej zmluvy písomne, resp. novej nájomnej zmluvy sa zaväzuje a je povinný spolu s osobami, ktoré s ním budú byť užívať na písomnú výzvu budúceho predávajúceho a v lehote stanovenej budúcim predávajúcim byť uvoľniť a vypratať.

V.

Záverečné ustanovenia

5.1.1

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.

5.1.2

Na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu podpísali.

5.1.3

Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch exemplároch.

VI.

6.1.1

Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

6.1.2

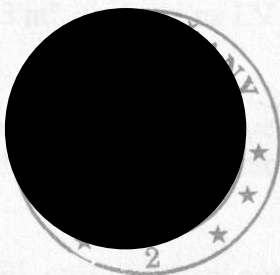
Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory, ktoré vzniknú alebo vyplynú z právnych vzťahov založených touto zmluvou riešiť prednostne zmierom a vzájomným osobným rokovaním.

6.1.3

Účastníci tejto zmluvy sa zaväzujú uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu najneskôr do 28. 6. 2037 a to iba za splnenia podmienok stanovených v bode 3.1.1 a 3.1.2 tejto zmluvy.

V Bučanoch, dňa 1.2.2024


budúci predávajúci




budúci kupujúci