

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. 5/2024

Zmluvné strany:

Budúci predávajúci:

Názov: **BAHEI s.r.o.**
sídlo: Hraničná 20/B, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 05
štatutárny orgán: Jozef Bačík - konateľ
IČO: 54916763
DIČ: 2120458384
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK14 1100 0000 0029 4815 0643
Zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Vložka číslo: 164262/B
(ďalej len „budúci predávajúci“)

Budúci kupujúci:

Názov: **Obec Báb**
sídlo: 951 34 Báb č. 465
štatutárny orgán: Katarína Mego Töröková, starostka obce
IČO: 00307742
DIČ: 2020408643
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK15 5600 0000 0008 1521 1001
(ďalej len „budúci kupujúci“)

uzatvárajú podľa § 50a a nasl. zákona c. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení túto zmluvu:

Preambula

Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na §3 ods. 2) zákona c. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona c. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, podľa ktorého vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektami verejného práva, podmienkou pre vydanie stavebného povolenia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva. Na verejnom vodovode alebo verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva.

Článok I. Predmet zmluvy

Budúci predávajúci bude výlučným vlastníkom nasledovných budúcich stavebných objektov v súlade s dokumentáciou pre územné rozhodnutie na stavbu – obytná radová zástavba „ZÓNA BÁB 1“, vypracovanej Ing. arch. Danielom Furdíkom – ateliér Yees s.r.o., Hlavná 17,

831 01 Bratislava a zodpovedným projektantom Ing. Miroslavom Štajerom, v mesiaci jún 2023.:

- stavebný objekt SO 401 VODOVOD nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Malý Báb,
- stavebný objekt SO 405 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – PREDPRÍPRAVA nachádzajúci sa na pozemkoch v k.ú. Malý Báb.

Trasovanie budúcich stavebných objektov je vymedzené v dokumentácii pre stavebné povolenie, pričom situácia tvorí prílohu 1. tejto zmluvy.

Článok II. Kúpna cena a platobné podmienky

1/ Predmetom tejto zmluvy je záväzok budúceho predávajúceho predať budúcemu kupujúcemu a povinnosť budúceho kupujúceho kúpiť budúce stavebné objekty uvedené v článku I. tejto zmluvy za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 1,- € za každý stavebný objekt.

2/ Kúpna cena bude uhradená na účet budúceho predávajúceho do 20 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti riadnej kúpnej zmluvy.

Článok III. Účel zmluvy

Budúci kupujúci kupuje od budúceho predávajúceho budúce stavebné objekty uvedené v článku I. tejto zmluvy za účelom zabezpečenia ich prevádzky a údržby prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na prevádzkovanie vodovodnej a kanalizačnej infraštruktúry, a to v súlade so zákonom c. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona c. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

Článok IV. Podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy

Riadna kúpna zmluva bude uzatvorená medzi zmluvnými stranami za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

1/ Budúci predávajúci bude v čase uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy výlučným vlastníkom stavebných objektov SO 401 VODOVOD a SO 405 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – PREDPRÍPRAVA.

2/ Budúci predávajúci je povinný dodržať podmienky, ktoré budú uvedené vo vyjadrení prevádzkovateľa verejného vodovodu v Bábce – Ing. Vyskoč, EKOSTAVING, k projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia.

3/ Obec Báb bude mať uzatvorenú Zmluvu o správe a prevádzke s odborne spôsobilou osobou na prevádzkovanie vodovodnej a kanalizačnej infraštruktúry, a to v súlade so zákonom 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, ktorá nadobudne účinnosť dnom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu „ZÓNA BÁB 1“ , SO 401 VODOVOD a SO 405 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – PREDPRÍPRAVA.

4/ V prípade, že stavebné objekty sa budú nachádzať na pozemkoch tretích osôb, je budúci predávajúci povinný zabezpečiť budúcemu vlastníkovi stavebných objektov, ktoré sú predmetom prevodu, práva zodpovedajúce vecnému bremenu na týchto pozemkoch, spočívajúce v práve umiestniť a prevádzkovať vodovodnú a kanalizačnú infraštruktúru a v práve vstupu, prechodu a prejazdu za tým účelom.

5/ Budúci predávajúci je povinný zabezpečiť budúcemu vlastníkovi stavebných objektov, ktoré sú predmetom prevodu, práva zodpovedajúce vecnému bremenu uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech budúceho vlastníka stavebných objektov, na dobu neurčitú.

6/ Rozsah vecného bremena musí byť určený na základe geometrického plánu na zameranie vecného bremena, ktorý dá vypracovať budúci predávajúci na vlastné náklady.

7/ Náklady spojené so zabezpečením práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v prospech budúceho vlastníka stavebných objektov, resp. s uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena tvoria náklady, ktoré v celkovej výške znáša budúci predávajúci bez nároku na ich náhradu budúcim vlastníkom stavebných objektov.

8/ V prípade, že stavebné objekty sa budú nachádzať na pozemkoch budúceho predávajúceho, budúci predávajúci je povinný :

- tieto pozemky previesť do vlastníctva budúceho kupujúceho za kúpnu cenu vo výške 1,- €, podmienkou uzatvorenia kúpnych zmlúv na pozemky pod stavebnými objektami je, že pozemky, ktoré sú predmetom budúceho prevodu nebudú zaťažené právami tretích osôb vecno-právneho ani záväzkovo-právneho charakteru, s výnimkou vecných bremien práv uloženia a údržby riadne povolených inžinierskych sietí a práv vyplývajúcich z charakteru verejnej komunikácie, alebo
- postupovať v súlade s odsekom 4/ až 8/ tohto článku, t.j. zriadiť práva zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech budúceho vlastníka stavebných objektov.

9/ Budúci predávajúci v postavení prevodcu sa zaväzuje uzatvoriť Zmluvu o prevode práv a povinnosti, v zmysle ktorej postúpi Nadobúdateľovi (budúcemu vlastníkovi stavebných objektov) všetky práva a povinnosti, ktoré môže Prevodca ako objednávateľ uplatniť voči Zhotoviteľovi v súvislosti s vadami diela podľa § 560 a nasl. Obchodného zákonníka na základe Zmluvy o dielo a/alebo príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä, nie však výlučne nároky z vadného vykonania diela vrátane skrytých väd, právnych väd diela a záruky za akosť diela.

10/ Budúci predávajúci je povinný k protokolárnemu prevzatiu budúcej stavby „ZÓNA BÁB 1“, SO 401 VODOVOD a SO 405 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – PREDPRÍPRAVA doložiť kompletnú dokumentáciu.

Článok V.

Výzva na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy

Budúci predávajúci je oprávnený a povinný písomne vyzvať budúceho kupujúceho na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy a budúci kupujúci je povinný uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu za predpokladu kumulatívneho splnenia všetkých podmienok stanovených pre uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy, a to najskôr však po vydaní právoplatného stavebného povolenia na stavbu, po riadnom zrealizovaní stavby a po protokolárnom odovzdaní stavby medzi zhotoviteľom stavby a budúcim predávajúcim.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1/ Riadna kúpna zmluva na stavebné objekty SO 401 VODOVOD a SO 405 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – PREDPRÍPRAVA nadobudne účinnosť v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, nie však skôr ako dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka.

2/ Podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy na predaj stavebných objektov do vlastníctva Obce Báb podliehajú schváleniu Obecným zastupiteľstvom v obci Báb.

3/ V prípade, že stavebné objekty SO 401 VODOVOD a SO 405 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – PREDPRÍPRAVA sa budú nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve obce Báb, budúci predávajúci je povinný v súlade s § 139 ods. 1 zákona c. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, zabezpečiť si dostatočne iné právo k pozemkom dotknutých stavbou, čo podlieha schváleniu Obecným zastupiteľstvom v Báb.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1/ Podmienky uzatvorenia tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Báb dňa 14.2.2024 uznesením č. 16/2024, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy.

2/ Zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára na dobu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy na predaj stavebných objektov SO 401 VODOVOD a SO 405 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – PREDPRÍPRAVA, najneskôr však do **5** rokov odo dna nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

3/ Zmluvné strany tejto zmluvy prehlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, že sú oboznámené s obsahom tejto zmluvy, že bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, vážne, je určitá a zrozumiteľná, nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

4/ Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1/ zákona c. 40/1964 2b. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

5/ Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých sú 3 rovnopisy určené pre budúceho kupujúceho a 3 rovnopisy pre budúceho predávajúceho.

V Báb dňa

Jozef Bačík
konateľ spoločnosti

Katarína Mego Töröková
starostka obce