

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve k pozemku v projekte Lacová Alej

Zmluvné strany a to:

budúci predávajúci: []

/ďalej len „budúci predávajúci“ alebo „predávajúci“/

a

budúci kupujúci: []

/ďalej len „budúci kupujúci“ alebo „kupujúci“/

(budúci kupujúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

zmluvu o budúcej kúpnej zmluve:

ČASŤ 1

Úvodné ustanovenia

- 1.1. Budúci predávajúci je vlastníkom nasledujúcich pozemkov v Žiline, katastrálne územie Bytčica, obec: Žilina, okres: Žilina:
- parc. reg. C–KN č. 511/13 o výmere 3319 m², zapísaný na LV 3235; a
 - parc. reg. C-KN č. 511/12 o výmere 357 m², zapísaný na LV 3245.

(ďalej len „pôvodný pozemok“).

- 1.2. Na pôvodnom pozemku je realizovaná výstavba rodinných domov pod projektovým označením „**Lacová Alej**“ a marketingovým označením „**Lacová Alej**“ podľa projektovej štúdie vypracovanej spoločnosťou plus2architekti s.r.o., IČO: 46 428 496, architektmi Ing. arch. Štefan Kačáni a Ing. Arch. Ján Kamenský (**ďalej len „Architektonická štúdia“**). Budúci kupujúci prehlasuje a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa s Architektonickou štúdiou pred podpisom tejto zmluvy riadne oboznámil, že nemá k nej výhrady a že je podrobne oboznámený s dispozičným, architektonickým a technickým riešením plánovanej výstavby rodinných domov. Táto Architektonická štúdia nie je presná projektová dokumentácia, a teda sa môže v detailoch líšiť.

- 1.3. Geometrickým plánom č. [] vyhotoveným [] IČO: [], autorizačne overeným [] a úradne overeným Okresným úradom Žilina, [] dňa [], číslo overenia: [] (**ďalej len ako „Geometrický plán“**), sa pôvodný pozemok a znovu rozdelil na nasledovné nehnuteľnosti:

- [] (ďalej len „**pozemok 1**“)
- [] (ďalej len „**pozemok 2**“)
- []

(ďalej len „nové pozemky“).

- 1.4. Výlučným vlastníkom rodinných domov, ktoré budú postavené na nových pozemkoch bude spoločnosť RR INVEST a.s., IČO: 44 968 043, so sídlom Bernolákova 3, 811 07 Bratislava (**ďalej len „RR INVEST“**). Budúci predávajúci sa svojím podpisom na tejto zmluve o budúcej zmluve zaväzuje, že na budúceho kupujúceho prevedie vlastnícke právo k pozemku **[ČÍSLO]** vo veľkosti, ktorý bude prislúchať rodinnému domu, ktorý sa na základe Zmluvy o budúcej

kúpnej zmluve k rodinnému domu v projekte Lacová Alej VL[] uzavretej s RR INVEST zaviazal budúci kupujúci nadobudnúť do svojho vlastníctva.

- 1.5. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva ako aj na ňu nadväzujúca a súčasne s touto zmluvou uzatváraná a to Zmluva o budúcej kúpnej zmluve k rodinnému domu v projekte Lacová Alej VL[] uzavretá so spoločnosťou RR INVEST sú vzájomne prepojenými a na seba nadväzujúcimi zmluvami v zmysle § 275 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení. Zánik jednej z týchto zmlúv a to či tejto zmluvy a/alebo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve k rodinnému domu v projekte Lacová Alej VL[] iným spôsobom než splnením alebo spôsobom nahrádzajúcim splnenie spôsobuje zánik všetkých ostatných závislých zmlúv, a to s obdobnými právnymi účinkami.

ČASŤ 2

Predmet zmluvy

- 2.1. Touto zmluvou o budúcej kúpnej zmluve sa budúci predávajúci a budúci kupujúci zaväzujú v lehote a za podmienok podľa ČASTI 4 tejto zmluvy uzavrieť podľa ustanovení tejto zmluvy kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k pozemku [**BUDE UVEDENÉ ČÍSLO POZEMKU PODĽA DEFINÍCIE VYŠŠIE**] (ďalej len „Kúpna zmluva“) s náležitosťami uvedenými v Prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „Príloha č. 1“).
- 2.2. Budúci kupujúci berie na vedomie, že vlastnícke právo pozemku [**ČÍSLO**] bude prevedené z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho v ten istý deň kedy budú prevedené aj zvyšné časti pôvodného pozemku na ďalších kupujúcich nových pozemok (t.j. k prevodu vlastníckeho práva z budúceho predávajúceho dôjde v jeden okamih).

ČASŤ 3

Budúca kúpna cena a platobné podmienky

- 3.1. Podľa Kúpnej zmluvy (Príloha č. 1) sa budúci kupujúci zaväzuje za pozemok [**ČÍSLO**] zaplatiť budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu vo výške ... €. (ďalej len „kúpna cena“).
- 3.2. Takto dohodnutú kúpnu cenu v celkovej výške,- € sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote najneskôr do
- 3.3. Celková dohodnutá kúpna cena sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

ČASŤ 4

Uzavretie Kúpnej zmluvy

- 4.1. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaväzujú uzavrieť Kúpnu zmluvu v deň kedy bude uzatvorená Kúpna zmluva k rodinnému domu Lacová Alej VL[] medzi budúcim kupujúcim ako kupujúcim rodinného domu a RR INVEST ako predávajúcim (ďalej len „Kúpna zmluva na rodinný dom“). Návrh Kúpnej zmluvy v súlade s touto zmluvou o budúcej zmluve podľa Prílohy č. 1 predloží budúci predávajúci budúcemu kupujúcemu v lehote najneskôr 10 (desiatich) dní pred dňom podpisu Kúpnej zmluvy na rodinný dom a budúci kupujúci sa zaväzuje návrh Kúpnej zmluvy spísaný podľa ustanovení tejto zmluvy o budúcej zmluve a Prílohy č. 1 prijať a podpísať najneskôr v deň podpisu Kúpnej zmluvy na rodinný dom.
- 4.2. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si navzájom súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, vrátane súčinnosti potrebnej v katastrálnom konaní.

- 4.3. Ďalšie vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán môžu byť podrobnejšie upravené v samotnej Kúpnej zmluve po vzájomnej dohode zmluvných strán. Budúci predávajúci je výslovne oprávnený sám v samotnej Kúpnej zmluve alebo v návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa nej opravovať chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti. Na takúto opravu chýb ho týmto budúci kupujúci výslovne splnomocňuje.
- 4.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu Kúpnej zmluvy, môže sa oprávnená strana do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle druhej zmluvnej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

ČASŤ 5

Zabezpečenie práv budúceho kupujúceho

- 5.1. Budúci predávajúci sa bezodkladne po podpise Kúpnej zmluvy zaväzuje zabezpečiť aby spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva k pozemku [ČÍSLO] v prospech budúceho kupujúceho bol podaný návrh do katastra v prospech budúceho kupujúceho na zápis zmeny vlastníka rodinného domu podľa Kúpnej zmluvy na rodinný dom.

ČASŤ 6

Porušenie zmluvných povinností

- 6.1. V prípade, že budúci kupujúci bude v omeškaní so zaplatením dohodnutej kúpnej ceny alebo jej časti podľa ČASTI 3 tejto zmluvy, môže budúci predávajúci od tejto zmluvy, po poskytnutí dodatočnej primeranej lehoty danej budúcemu kupujúcemu na zaplatenie dlžnej sumy, písomne odstúpiť. Odstúpenie je účinné jeho doručením budúcemu kupujúcemu, pričom odstúpením sa táto zmluva zrušuje od jej začiatku. Právo budúceho predávajúceho na náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci môže za tých istých podmienok, ako sú uvedené v bode 6.1. tohto článku zmluvy, odstúpiť od tejto zmluvy o budúcej zmluve, ak bude budúci kupujúci v omeškaní s uzavretím Kúpnej zmluvy podľa ČASTI 4 tejto zmluvy.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci môže od tejto zmluvy o budúcej zmluve písomne odstúpiť bez uvedenia dôvodu v lehote najneskôr do 7 (siemich) dní od podpisu tejto zmluvy. V takomto prípade sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu dohodnuté odstupné vo výške 10 % z celkovej dohodnutej kúpnej ceny podľa ČASTI 3 tejto zmluvy.
- 6.4. Nárok budúceho predávajúceho na zaplatenie odstupného v zmysle bodu 6.3. tohto článku zmluvy vzniknutý budúcemu predávajúcemu v dôsledku odstúpenia od zmluvy budúcim kupujúcim podľa bodu 6.3. tohto článku zmluvy si môže budúci predávajúci jednostranne započítať s nárokom budúceho kupujúceho na vrátenie uhradenej kúpnej ceny alebo jej časti.
- 6.5. V prípade, že budúci kupujúci bude v omeškaní so zaplatením dohodnutej kúpnej ceny alebo jej časti podľa ČASTI 3 tejto zmluvy, môže budúci predávajúci požadovať a budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy odo dňa splatnosti dlžnej sumy s ktorou je v omeškaní až do jej zaplatenia.
- 6.6. Uplatnením nároku budúceho predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 6.5. tejto časti zmluvy nie je dotknuté právo budúceho predávajúceho na náhradu škody spôsobenej porušením povinností, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, a to aj škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
- 6.7. Po dobu omeškania budúceho kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny alebo jej časti podľa ČASTI 3 ods. 3.2. tejto zmluvy nie je budúci predávajúci v omeškaní s uzatvorením Kúpnej zmluvy alebo s odovzdaním predmetného pozemku [ČÍSLO].

- 6.8. V prípade omeškania budúceho predávajúceho s uzavretím Kúpnej zmluvy sa budúci predávajúci zaväzuje zaplatiť budúceму kupujúceму zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dohodnutej kúpnej ceny za každý deň omeškania.
- 6.9. Uplatnením nároku budúceho kupujúceho na zaplataenie zmluvnej pokuty podľa bodu 6.8. tejto časti zmluvy nie je dotknuté právo budúceho kupujúceho na náhradu škody spôsobenej porušením povinností, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, a to aj škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
- 6.10. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci môže odstúpiť od tejto zmluvy o budúcej zmluve, ak bude budúci predávajúci v omeškani s uzavretím Kúpnej zmluvy podľa ČASTI 4 tejto zmluvy o viac ako 80 (osemdesiat) kalendárnych dní alebo ak deň podpisu Kúpnej zmluvy nedôjde k podpisu Kúpnej zmluvy na rodinný dom. Odstúpenie je účinné jeho doručením budúceму predávajúceму.
- 6.11. V dôsledku platného odstúpenia sa táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve ruší od počiatku a zmluvné strany sú povinné si vzájomne vrátiť všetko, čo si na jej základe plnili.

ČASŤ 7

Doručovanie písomností

- 7.1. Akýkoľvek prejav vôle jednej zmluvnej strany adresovaný druhej zmluvnej strane týkajúci sa tejto zmluvy a / alebo jej plnenia sa musí vyhotoviť písomne a musí sa doručiť osobne alebo sa musí zaslať na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností o doručení sa zmluvné strany dohodli, že akákoľvek písomná korešpondencia medzi zmluvnými stranami sa bude vždy zasielať doporučene s potvrdením o doručení zásielky adresátovi (t.j. s doručenkou) alebo prostredníctvom kuriérskej služby alebo osobne proti podpisu, pričom zásielka sa bude na účely tejto zmluvy považovať za doručенú príslušnej zmluvnej strane v deň jej skutočného doručenia, prípadne v deň, kedy bude zásielka poštou odosielateľovi vrátená ako nedoručená.
- 7.2. Akékoľvek zmeny týkajúce sa informácií uvedených v záhlaví tejto zmluvy sa musia oznámiť druhej zmluvnej strane do 3 (troch) dní odo dňa, kedy sa takáto zmena stala účinnou, inak je príslušná zmluvná strana zodpovedná za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti. Za platné doručenie podľa ustanovení tohto článku tejto zmluvy sa bude považovať aj doručenie písomnosti postupom podľa toho článku tejto zmluvy na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy aj v prípade, ak zmluvná strana zmení sídlo alebo trvalý pobyt a túto zmenu neohlási v súlade s prvou vetou tohto bodu tejto zmluvy.

ČASŤ 8

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmeny jednotlivých ustanovení tejto zmluvy je možné vykonať len písomnou dohodou zmluvných strán dodatkom k tejto zmluve, ktorý bude tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
- 8.2 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho 1 je určený pre budúceho predávajúceho a jeden obdrží budúci kupujúci.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov.
- 8.4 Budúci kupujúci nie je oprávnený postúpiť práva a previesť povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu budúceho predávajúceho. Písomná žiadosť o udelenie súhlasu s postúpením práv a prevodom povinností musí byť budúceму predávajúceму doručená najneskôr do podania žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Pokiaľ nebol budúcim predávajúcim na postúpenie práv a prevod povinností udelený predchádzajúci písomný súhlas, takéto postúpenie práv a prevod povinností je neplatné.

- 8.5 Budúci kupujúci touto zmluvou udeľuje budúcemu predávajúcemu súhlas na postúpenie práv a prevod povinností z tejto zmluvy na tretiu osobu bez nutnosti ďalšieho schválenia zo strany budúceho kupujúceho.
- 8.6 Neplatnosť alebo neúčinnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy o budúcej zmluve nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 8.7 Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva o budúcej zmluve, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V dňa

.....
[]
budúci predávajúci

.....
[]
budúci kupujúci

Prílohy:

Príloha č. 1 - Kúpna zmluva

Príloha č. 2 – Architektonická štúdia Rodinného domu VL[]