

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve k rodinnému domu v projekte Lacová Alej VL[]

Zmluvné strany a to:

budúci predávajúci:

RR INVEST a.s

Sídlo: Bernoláková 3, 811 07 Bratislava

IČO: 44 968 043

DIČ: 2022888978

IČ DPH: SK2022888978

Registrácia: v Obchodnom registri na Okresnom súde v Bratislava I, odd. Sa, vl.č.4849/B

Účet: Československá obchodná banka, a.s.

č. účtu IBAN: []

Zastúpený: Rajmund Rovňánek, predseda predstavenstva
/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 realizuje na pozemkoch 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 „pozemky“**), výstavbu rodinných domov pod projektovým označením „**Lacová Alej**“ a marketingovým označením „**Lacová Alej**“.
- 1.2. Na pozemkoch sa budúci predávajúci rozhodol zrealizovať výstavbu stavby Rodinný dom Lacová Alej VL[] s prislúchajúcim pozemkom o veľkosti [] m² podľa výberu budúceho kupujúceho (**ďalej len „Rodinný dom“**), 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 svojim 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 Rodinného domu. Táto Architektonická štúdia nie je presná projektová dokumentácia, a teda sa môže v detailoch líšiť.
- 1.3. Budúci predávajúci sa rozhodol vykonať stavbu Rodinného domu ako stavebník vo vlastnom mene a na vlastný účet.
- 1.4. V čase podpisu tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sú výlučným vlastníkom pozemkov [] a []. Budúci predávajúci sa svojim podpisom na tejto zmluve o budúcej zmluve zaväzuje, že po kolaudácii Rodinného domu bude pozemok prislúchajúci Rodinnému domu prevedený na

budúceho kupujúceho. Budúci predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť aby pozemok prislúchajúci k Rodinnému domu bol prevedený na budúceho kupujúceho súčasne s prevodom vlastníckeho práva k Rodinnému domu na budúceho kupujúceho.

- 1.5. Termín ukončenia výstavby Rodinného domu a získania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu Rodinného domu je najneskôr do [] .
- 1.6. V prípade, ak nebude možné v termíne podľa bodu 1.5. tohto článku zmluvy výstavbu Rodinného domu ukončiť alebo získať právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavbu Rodinného domu, je budúci predávajúci povinný budúceho kupujúceho o tom bezodkladne informovať, spolu s uvedením príslušných dôvodov.
- 1.7. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva ako aj na ňu nadväzujúca a súčasne s touto zmluvou uzatváraná a to Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve k pozemku v projekte Lacová Alej uzavretá s [] 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 pozemku v projekte Lacova Alej 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 Rodinnému domu (**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“**).

ČASŤ 3

Budúca kúpna cena a platobné podmienky

- 3.1. Podľa Kúpnej zmluvy (Príloha č. 1) sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu vo výške ... € bez DPH. K cene uvedenej v predchádzajúcej vete tohto bodu vypočíta a vyfakturuje budúci predávajúci DPH v súlade s platnými právnymi predpismi. Ku dňu podpisania tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami je výška DPH []% a kúpna cena za Rodinný dom, ako je presne špecifikované v bode 1.2. článku I. Prílohy č. 1 predstavuje sumu,- € s DPH (**ďalej len „kúpna cena“**).
- 3.2. Takto dohodnutú kúpnu cenu v celkovej výške,- € s DPH sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote najneskôr do
- 3.3. Budúci predávajúci vystaví budúcemu kupujúcemu na účely zaplatenia kúpnej ceny zálohovú faktúru a po zaplatení kúpnej ceny vystaví daňový doklad s náležitosťami daňového dokladu.
- 3.4. 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 lehote najneskôr do 30 (tridsiatich) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na

stavbu 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 do 10 (desiatich) dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu 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 do 30 (tridsiatich) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu 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

Dokončenie rodinného domu

- 5.1. Zmluvné strany súhlasia, že kúpna cena bola medzi nimi dohodnutá aj s ohľadom na technickú špecifikáciu Rodinného domu uvedenú v Architektonickej štúdií. Budúci kupujúci nie je oprávnený požadovať zmenu vybavenia Rodinného domu a materiálov poskytovaných staviteľom Rodinného domu. Budúci kupujúci ďalej nie je oprávnený požadovať také zmeny v materiáloch, ktoré by vyžadovali zmenu projektovej dokumentácie alebo stavebného povolenia.
- 5.2. Budúci predávajúci si vyhradzuje právo nahradiť počas výstavby materiály, systémy a vybavenie inými materiálmi, systémami a vybavením obdobnej kvality z dôvodu ich dlhšej životnosti.
- 5.3. Budúci predávajúci si vyhradzuje právo na prípadnú zmenu alebo úpravu projektovej dokumentácie po uzavretí tejto zmluvy. Budúci predávajúci je povinný oboznámiť budúceho kupujúceho s každou zmenou alebo úpravou projektovej dokumentácie, avšak iba ak sa táto zmena alebo úprava priamo dotýka Rodinného domu. Budúci kupujúci je oprávnený namietat iba také zmeny alebo úpravy projektovej dokumentácie, ktoré majú priamy vplyv na Rodinný dom (výmeru jeho podlahovej plochy alebo dispozičné usporiadanie).
- 5.4. Budúci predávajúci si vyhradzuje právo na úpravu veľkosti podlahovej plochy Rodinného domu a jeho príslušenstva. Zmluvné strany sa dohodli, že takáto úprava, ktorá nepresiahne +/- 5% (päť percent) z celkovej podlahovej plochy Rodinného domu, sa nebude považovať ani za porušenie tejto zmluvy zo strany budúceho predávajúceho, ani za dôvod pre budúceho kupujúceho na požadovanie akéhokoľvek odškodnenia alebo zmeny kúpnej ceny. Ak úprava podlahovej plochy rodinného domu presiahne vyššie dohodnutý limit **piatich percent (5%)**, obe zmluvné strany môžu od tejto zmluvy odstúpiť v lehote 30 (tridsať) dní odo dňa, kedy sa o tom dozvedeli, inak sa vykoná príslušná úprava kúpnej ceny.

ČASŤ 6

Zabezpečenie práv budúceho kupujúceho

- 6.1. Budúci predávajúci sa bezodkladne po zlúčení a rozparcelovaní pozemkov zaväzuje zabezpečiť aby spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva k Rodinnému domu v prospech budúceho kupujúceho bol podaný aj návrh do katastra v prospech budúceho kupujúceho na

zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve vjazdu, príjazdu, prejazdu a výjazdu motorovými vozidlami a vstupu, prístupu a výstupu pešo k Rodinnému domu cez príslušné prístupové vjazdy/vchody a výjazdy/východy.

6.2. **[BUDE DOPLNENÉ PODĽA AKTUÁLNEHO STAVU V ČASE PODPISU ZMLUVY].**

ČASŤ 7

Porušenie zmluvných povinností

- 7.1. 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.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci môže za tých istých podmienok, ako sú uvedené v bode 7.1. 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.
- 7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci môže od tejto zmluvy o budúcej zmluve písomne odstúpiť bez uvedenia dôvodu v lehote najneskôr do 7 (siedmich) 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.
- 7.4. Nárok budúceho predávajúceho na zaplatenie odstupného v zmysle bodu 7.3. tohto článku zmluvy vzniknutý budúcemu predávajúcemu v dôsledku odstúpenia od zmluvy budúcim kupujúcim podľa bodu 7.3. tohto článku zmluvy si môže budúci predávajúci jednostranne započítať s nárokom budúceho kupujúceho na vrátenie uhradenej kúpnej ceny alebo jej časti.
- 7.5. 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.
- 7.6. Uplatnením nároku budúceho predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 7.5. 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.
- 7.7. 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 Rodinného domu budúcemu kupujúcemu.
- 7.8. V prípade omeškania budúceho predávajúceho s uzavretím Kúpnej zmluvy sa budúci predávajúci zaväzuje zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dohodnutej kúpnej ceny za každý deň omeškania.
- 7.9. V prípade, ak bude budúci predávajúci v omeškaní s ukončením výstavby Rodinného domu alebo získaním právoplatného kolaudačného povolenia na stavbu Rodinného domu v termíne podľa bodu 1.4 ČASTI 1 tejto zmluvy o viac ako 80 (osemdesiat) dní, zaväzuje sa budúci predávajúci zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške [•] % z dohodnutej kúpnej ceny za každý deň omeškania.
- 7.10. Uplatnením nároku budúceho kupujúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 7.8. alebo 7.9. 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.

- 7.11. 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 8

Doručovanie písomností

- 8.1. 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 doporučené 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.
- 8.2. 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 písomností 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 9

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmeny jednotlivých ustanovení tejto zmluvy je možné vykonať len písomnou dohodou zmluvných strán dodatkom k tejto zmluve, ktorý bude tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
- 9.2 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho 1 je určený pre budúceho predávajúceho a jeden obdrží budúci kupujúci.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov.
- 9.4 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 predávajúcemu 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.
- 9.5 Budúci kupujúci touto zmluvou udeľuje budúceму predávajúcemu súhlas na postúpenie práv a prevod povinností z tejto zmluvy na tretiu osobu bez nutnosti ďalšieho schválenia zo strany budúceho kupujúceho.
- 9.6 Neplatnosť alebo neúčinnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy o budúcej zmluve nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 9.7 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

.....
RR INVEST a.s.
Rajmund Rovňánek, predseda
predstavenstva
budúci predávajúci

Prílohy:

Príloha č. 1 - Kúpna zmluva

Príloha č. 2 - Architektonická štúdia Rodinného domu []