

ZMLUVA O UZATVORENÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 289 Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zmluva**“) medzi zmluvnými stranami:

Budúci predávajúci:

Obchodné meno:

Real Focus, s.r.o.

Sídlo:

Veľká Okružná č. 43, 010 01 Žilina, SR

IČO:

46 899 685

Zastúpený:

Miroslav Korniet, konateľ spoločnosti

Roman Kružliak, konateľ spoločnosti

- v mene spoločnosti konajú a spoločnosť vo všetkých veciach zaväzujú konatelia spoločne

obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 57839/L

(ďalej iba „**Budúci predávajúci**“)

a

Budúci kupujúci:

Názov:

Mesto Ružomberok

Sídlo:

Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok

IČO:

00 315 737

Zastúpený:

PaedDr. Ján Pavlík, primátor mesta

samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

(ďalej iba „**Budúci kupujúci**“)

(Budúci kupujúci a Budúci predávajúci ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**.“)

sa v súlade so zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

a

v súlade s prijatým Uznesením MsZ v Ružomberku č. 823/2014 zo dňa 13.11. 2014 dohodli na nasledujúcom znení tejto zmluvy (ďalej aj len „**Zmluva**“):

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva číslo 21687, evidovanom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok, a to:
 - a) pozemku s parc. č. 6432/1, parcela registra „C“, o výmere 3860 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;
 - b) pozemku s parc. č. 6432/2, parcela registra „C“, o výmere 39 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;
 - c) pozemku s parc. č. 6432/10, parcela registra „C“, o výmere 14 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;
 - d) pozemku s parc. č. 6432/12, parcela registra „C“, o výmere 63 m², druh pozemku: ostatné plochy;
 - e) pozemku s parc. č. 6432/13, parcela registra „C“, o výmere 584 m², druh pozemku: ostatné plochy;
 - f) pozemku s parc. č. 6432/14, parcela registra „C“, o výmere 504 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;
 - g) stavby so súpisným č. 5530, druh stavby: budova ubytovacieho zariadenia, nachádzajúcej sa na parcele č. 6432/14, parcela registra „C“ a na parcele č. 6432/10, parcela registra „C“;

Budúci predávajúci si nechá vypracovať Geometrický plán na vytvorenie nových parciel registra „C“, bližšie špecifikovaných v čl. IV. tejto zmluvy, ktoré vzniknú oddelením od existujúcej parcely č. 6432/1 (nehnuteľnosti špecifikované v článku I. ods. 1 písm. a) až g) a novovzniknuté parcely ďalej spoločne len „**Nehuteľnosti**“).

2. Budúci predávajúci deklaruje zámer rekonštrukciou Bytového domu so súp. č. 5530 na Bystrickej ceste (ďalej len „**Bytový dom**“) vybudovať 48 bytových jednotiek a 48 pivníc (ďalej len „**Byty**“) spolu so spoločnými časťami a zariadeniami bytového domu, 79 parkovacích miest na spevnených plochách spolu s prístupovou komunikáciou a chodníkom a technickou vybavenosťou - vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka splašková, kanalizačná prípojka dažďová (ďalej len spolu „**Technická vybavenosť**“), a to v rozsahu Architektonickej štúdie „Bytový dom Bystrická cesta 5530 – rekonštrukcia“, vypracovanej kanceláriou KOBAN Architects, s.r.o. (ďalej len „**Štúdia**“).
3. Budúci kupujúci deklaruje záujem nadobudnúť od Budúceho predávajúceho Predmet kúpy, špecifikovaný v článku IV. ods. 1. písm. a) až d) tejto Zmluvy do svojho výlučného vlastníctva a zaplatiť za Predmet kúpy Budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
4. Prílohou k tejto Zmluve je Štúdia obsahujúca popis Bytov, pôdorysy jednotlivých podlaží a vizualizáciu objektu po rekonštrukcii, všetko v súlade s požiadavkami Budúceho kupujúceho, v rozsahu ktorého zodpovedá rozsah povinností zo strany Budúceho predávajúceho voči Budúcemu kupujúcemu podľa tejto zmluvy. Nebytové priestory na 2. a 3. NP nebudú Budúcim predávajúcim rekonštruované.
5. Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku Uznesením č. 823/2014 zo dňa 13.11. 2014 **schválilo zámer kúpy Bytového domu so súp. č. 5530, nachádzajúceho sa na Bystrickej ceste v Ružomberku**, resp. jednotlivých bytov a nebytových priestorov spolu s príslušným podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, vrátane technickej vybavenosti a príslušných pozemkov, ktorý bude zrekonštruovaný v súlade s ustanoveniami zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a podľa štúdie uvedenej v Prílohe č. 1 ku zmluve.

Článok II. Predmet Zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Zmluvných strán uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu, s obsahovými náležitosťami dohodnutými podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Kúpna zmluva**“), ktorej predmetom bude povinnosť Budúceho predávajúceho previesť na Budúceho kupujúceho vlastnícke právo k Predmetu kúpy špecifikovanému v článku IV. ods. 1. písm. a) až d) tejto Zmluvy, čomu zodpovedá povinnosť Budúceho kupujúceho zaplatiť Budúcemu predávajúcemu Kúpnu cenu za podmienok špecifikovaných v článku V. tejto Zmluvy.

Článok III. Uzatvorenie Kúpnej zmluvy

1. Budúci kupujúci je povinný uzavrieť Kúpnu zmluvu po tom, čo ho na to vyzval Budúci predávajúci v súlade s touto zmluvou. Výzva, ktorou Budúci predávajúci vyzve Budúceho kupujúceho na uzavretie Kúpnej zmluvy, musí byť písomná, obsahovať dohodnutú prílohu a musí byť v určenej dobe doručená Budúcemu kupujúcemu, inak sa nepovažuje za výzvu v zmysle tejto zmluvy (ďalej len „**Výzva**“). Výzva bude zaslaná do 15 dní odo dňa právoplatnosti užívacieho povolenia (t. z. kolaudačného rozhodnutia), vydaného príslušným orgánom štátnej správy na stavbu nájomného Bytového domu, resp. kolaudačného rozhodnutia k nájomným Bytom a Technickej vybavenosti. Termín zaslania Výzvy je po získaní posledného právoplatného kolaudačného rozhodnutia, potrebného na užívanie Predmetu kúpy ako celku.
2. Budúci kupujúci je povinný predložiť materiál na schválenie uzatvorenia kúpnej zmluvy do Mestského zastupiteľstva v Ružomberku bez zbytočného odkladu od doručenia Výzvy Budúceho predávajúceho na uzatvorenie Kúpnej zmluvy. Budúci kupujúci je povinný uzavrieť s Budúcim predávajúcim Kúpnu zmluvu, a to v lehote do 30 dní odo dňa schválenia uzatvorenia kúpnej zmluvy MsZ v Ružomberku a zabezpečiť zverejnenie zmluvy podľa príslušných právnych predpisov do 10 dní odo dňa jej uzatvorenia obidvoma zmluvnými stranami.
3. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že po dobu trvania jeho záväzku uzavrieť s Budúcim kupujúcim Kúpnu zmluvu podľa tejto zmluvy neprevedie Predmet kúpy uvedený v čl. IV. tejto zmluvy na tretiu osobu. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že na Predmete kúpy po dobu trvania jeho záväzku uzavrieť s Budúcim kupujúcim Kúpnu zmluvu podľa tejto zmluvy nezriadi žiadne ťarchy, záložné práva (okrem záložného práva zriadeného v prospech banky, poskytujúcej úver Budúcemu predávajúcemu na realizáciu rekonštrukcie, bližšie špecifikovanej v čl. I. ods. 2. tejto zmluvy), vecné bremená ani iné práva tretích osôb ani neuzavrie zmluvy a dohody, ktoré by mohli obmedziť prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy a/alebo výkon vlastníckeho práva Budúcim kupujúcim.

Článok IV. Predmet budúcej Kúpnej zmluvy

1. Budúci predávajúci sa v Kúpnej zmluve zaviaže previesť v prospech Budúceho kupujúceho výlučné vlastnícke právo k **Bytovému domu so súp. č. 5530, ktorý sa nachádza na Bystrickej ceste v Ružomberku, resp. k Predmetu kúpy** v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov v nasledujúcom členení:

- a) 48 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche 2.541 m² a 48 pivníc o celkovej podlahovej ploche 199 m², vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach na spoločných zariadeniach bytového domu (vrátane vestibulu s plochou 62,53 m², zádveria s plochou 9,43 m² a predsieni s plochou 11,58 m², všetko na 1. nadzemnom podlaží bytového domu),

2 nebytové priestory – nebytový priestor s celkovou plochou 63,16 m², nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží bytového domu a nebytový priestor s celkovou plochou 63,16 m², nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží bytového domu,

ako aj pozemok pod bytovým domom KN C parc. č. 6432/14 o výmere 504 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a KN C parc. č. 6432/10 o výmere 14 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktoré sú zapísané na Liste vlastníctva č. 21687, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok, resp. spoluvlastnícke podiely k pozemkom zastavaným Bytovým domom a na technických rozvodoch vedúcich k predmetnému Bytovému domu;

- b) 79 parkovacích miest na spevnených plochách vrátane prístupovej komunikácie a chodníka o celkovej ploche 2.081 m², a to vrátane pozemkov, na ktorých sa nachádza stavba technickej vybavenosti, z toho:

- parkovisko, ktoré sa bude nachádzať na časti pozemku KN C parc. č. 6432/1 o výmere 1411 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na pozemku KN C parc. č. 6432/2 o výmere 39 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a na časti pozemku KN C parc. č. 6432/13 o výmere 275 m², druh pozemku ostatné plochy,
- prístupová komunikácia, ktorá sa bude nachádzať na časti pozemku KN C parc. č. 6432/1 o výmere 199 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- chodník, ktorý sa bude nachádzať na časti pozemku KN C parc. č. 6432/1 o výmere 59 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na pozemku KN C parc. č. 6432/12 o výmere 63 m², druh pozemku ostatné plochy a na časti pozemku KN C parc. č. 6432/13 o výmere 35 m², druh pozemku ostatné plochy,

ktoré pozemky sú zapísané na Liste vlastníctva č. 21687, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok a ktorých jednotlivé časti budú zamerané geometrickým plánom;

- c) ostatné pozemky o celkovej výmere 573 m², z toho:

- časť pozemku KN C parc. č. 6432/1 o výmere 225 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- časť pozemku KN C parc. č. 6432/1 o výmere 75 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a
- časť pozemku KN C parc. č. 6432/13 o výmere 273 m², druh pozemku ostatné plochy,

ktoré pozemky sú zapísané na Liste vlastníctva č. 21687, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok a ktorých jednotlivé časti budú zamerané geometrickým plánom;

- d) navrhovaný vjazd a výjazd na parkovisko o výmere 72 m², ktorý sa bude nachádzať na častiach pozemkov KN C parc. č. 6439/1 a KN C parc. č. 6441, zapísaných na Liste vlastníctva č. 4101, patriacich Mestu Ružomberok, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, ktorých jednotlivé časti budú zamerané geometrickým plánom;

ktorý bude zrekonštruovaný Budúcim predávajúcim (s výnimkou nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 2. a 3. NP Bytového domu) v súlade s ustanoveniami zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zákon o ŠFRB**“) a v súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Dotačný zákon**“) a podľa Štúdie uvedenej v Prílohe č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „**Predmet kúpy**“).

2. Všetky byty v bytovom dome budú nájomné byty bežného štandardu v zmysle príslušných ustanovení Zákona o ŠFRB a Dotačného zákona. Byty budú pozostávať z obytných miestností a príslušenstva, ktorých presná špecifikácia je obsiahnutá v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrnná podlahová plocha Bytov a Nebytových priestorov prevádzaných Kúpnu zmluvu bude zodpovedať najmenej ploche uvedenej v ods. 1 písm. a) vyššie a súčasne bude zachovaná priemerná podlahová plocha nájomného bytu v zmysle Dotačného zákona a Zákona o ŠFRB tak, aby vznikol Budúcemu kupujúcemu nárok na poskytnutie finančných prostriedkov podľa bodu 6. - 8. čl. VII. zmluvy.
3. Pozemky uvedené v ods. 1 písm. a) až d) budú po realizácii rekonštrukcie Bytového domu v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy rozčlenené geometrickým plánom na pozemok/ky pod bytovým domom, pozemky zastavané stavbou technickej vybavenosti a príslušenstva k bytovému domu (ďalej len „**Geometrický plán**“). Vyhodenie geometrického plánu zabezpečí Budúci predávajúci bez zbytočného odkladu po zrealizovaní rekonštrukcie Bytového domu na vlastné náklady. Geometrický plán overený príslušným katastrálnym odborom v potrebnom počte originálov k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy bude prílohou Výzvy na uzatvorenie zmluvy.
4. Budúci predávajúci sa zaväzuje odovzdať Predmet kúpy Budúcemu kupujúcemu a Budúci kupujúci sa zaväzuje Predmet kúpy prevziať a zaplatiť Budúcemu predávajúcemu dohodnutú Kúpnu cenu, špecifikovanú v článku V. tejto Zmluvy, za podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v Kúpnej zmluve poskytne Budúcemu kupujúcemu záruku na Predmet kúpy v trvaní min. 5 rokov, s výnimkou zriaďovacích predmetov, na ktoré Budúci predávajúci poskytne Budúcemu kupujúcemu záruku v trvaní min. 2 roky. Záručné doby na Predmet kúpy začnú plynúť dňom nasledujúcim po dni (s výnimkou zriaďovacích predmetov, na ktoré začne plynúť záruka dňom ich inštalácie v Predmete kúpy), kedy Budúci kupujúci vstúpi do úžitku Predmetu kúpy podľa čl. IX. tejto zmluvy.

Článok V.

Kúpna cena a spôsob jej uhradenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za Predmet kúpy je stanovená takto:

Budúci kupujúci zaplatí Budúcemu predávajúcemu Kúpnu cenu za prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v celkovej výške:

2.485.695,00 EUR (slovom: dvamilióňštyristoosemdesiatpäťtisícšesťstodevät'desiatpäť eur) vrátane DPH (ďalej len „Kúpna cena“), a to v nasledovnom predpokladanom členení:

	Počet jednotiek (m2/ks)	Jednotková cena (€)	Cena celkom (€)	Štátna dotácia (€)	Úver ŠFRB (€)	Vlastné zdroje (€)
Vestibul 2. a 3. NP- v pôvod. stave (interiér, exteriér:)	126		1 €	0 €	0 €	1 €

Byty spolu s prísl. spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu	2541	890 €	2 261 490 €	791 521,50€	1 469 968,50€	0 €
Technická vybavenosť	2249		160 507 €	59 606 €		100 900€
Vodovodná prípojka	48	596 €	28 608 €	20 026 €	0 €	8 582 €
Kanalizačná prípojka	48	1 178 €	56 544 €	39 581 €	0 €	16 963 €
Parkovisko + cesta	2081	35 €	72 835 €	0 €	0 €	72 835 €
Navrhovaný vjazd a výjazd na parkovisko	72	35 €	2 520 €	0 €	0 €	2 520 €
Pozemky	3 172		63 697 €	0 €	0 €	63 697€
Pozemok pod budovou a vestibulom	518		1 €	0 €	0 €	1 €
Pozemok pod parkoviskami a cestou	2081	24 €	49 944 €	0 €	0 €	49 944 €
ostatný pozemok	573	24 €	13 752 €	0 €	0 €	13 752 €
Spolu	8088		2 485 695 €	851 127,50€	1 469 968,50€	164 597 €

2. Kúpna cena podľa bodu 1. tohto článku zahŕňa uplatnenie všetkých zákonných daní a je **cenou maximálnou**.
3. Budúci kupujúci za účelom nadobudnutia Predmetu kúpy, špecifikovaného v článku IV. ods. 1. písm. a) až d) tejto Zmluvy od Budúceho predávajúceho použije na zaplatenie Kúpnej ceny vlastné zdroje, prípadne aj iné verejné zdroje a finančné prostriedky z úveru zo zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „**ŠFRB**“) v súlade s ustanoveniami Zákona o ŠFRB a z dotácií zo zdrojov Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „**MDVaRR SR**“) v súlade s ustanoveniami Dotačného zákona, a to v nasledovnom pomere:
 - a) 65 % obstarávacej ceny Bytov bude hradených z úveru poskytnutého zo ŠFRB;
 - b) 35 % oprávnených nákladov za obstaranie Bytov bude hradených z dotácie MDVaRR SR;
 - a) 70 % oprávnených nákladov jednotlivých druhov obstarávanej Technickej vybavenosti bude hradených z dotácií MDVaRR SR;
 - b) 30 % oprávnených nákladov jednotlivých druhov obstarávanej Technickej vybavenosti bude hradených z vlastných zdrojov Budúceho kupujúceho;
 - c) 100 % obstarávacej ceny Nebytových priestorov a Parkovacích miest s komunikáciou a navrhovaným vjazdom /výjazdom bude hradených z vlastných zdrojov Budúceho kupujúceho;
 - d) 100 % obstarávacej ceny pozemkov pod stavbou bytového domu a stavbou technickej vybavenosti a príslušných pozemkov bude hradených z vlastných zdrojov Budúceho kupujúceho;
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena za Predmet kúpy bude zo strany Budúceho kupujúceho zaplatená Budúcemu predávajúceму bezodkladne po poskytnutí úveru z prostriedkov ŠFRB najneskôr však do 5 dní od ich poskytnutia a dotácie z prostriedkov MDVaRR SR najneskôr však do 5 dní od ich poskytnutia. Časť kúpnej ceny hradená z vlastných zdrojov Budúceho kupujúceho bude Budúcemu predávajúceму zaplatená najneskôr do 5 dní od poskytnutia finančných prostriedkov zo ŠFRB a MDVaRR Budúcemu kupujúcemu (pre vylúčenie pochybností sa rozumie po pripísaní finančných prostriedkov na účet Budúceho predávajúceho od obidvoch uvedených poskytovateľov finančných prostriedkov podľa tejto zmluvy). Budúci predávajúci berie na vedomie a výslovne súhlasí, že splatenie Kúpnej ceny Budúcim kupujúcim bude v Kúpnej zmluve podmienené poskytnutím úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a poskytnutím dotácie z MDVaRR SR, ako aj faktickým a právny stavom Predmetu kúpy v zmysle článku VI. bod 1. a článku X. bod 3. tejto zmluvy (s výnimkou záložného

práva uvedeného v čl. VII. ods. 9. tejto zmluvy v prípade financovania rekonštrukcie prostredníctvom úveru poskytnutého financujúcou inštitúciou Budúcemu predávajúcemu na tento účel).

5. Povinnosť zaplatiť dohodnutú Kúpnu cenu Budúcim kupujúcim sa považuje za riadne a včas splnenú dňom pripísania dohodnutej Kúpnej ceny na účet Budúceho predávajúceho.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že vyvinú maximálne úsilie, aby časť Kúpnej ceny v súlade s ustanovením ods. 3. a 4. tohto článku bola uhradená úverom zo ŠFRB a z dotácií MDVaRR SR. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že Budúcemu kupujúcemu poskytne v rámci svojich možností všetku potrebnú súčinnosť pri získavaní finančných prostriedkov na obstaranie Predmetu kúpy z prostriedkov ŠFRB a z dotácie MDVaRR SR v súlade so Zákomom o ŠFRB a Dotačným zákonom.
7. V prípade, že Budúci kupujúci nezíska úver zo ŠFRB alebo dotáciu MDVaRR SR **ani na základe opakovaných žiadostí najneskôr do 30.09. 2017** vo výške uvedenej v ods. 1. tohto článku, *bude ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená odstúpiť od Kúpnej zmluvy*, pričom zmluvné strany si z tohto dôvodu nebudú voči sebe uplatňovať žiadne sankcie, náhradu škody, prípadne ušlý zisk.

Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že *Budúci predávajúci bude oprávnený odstúpiť od Kúpnej zmluvy* v prípade, ak Budúci kupujúci nezaplatí Kúpnu cenu v lehote splatnosti podľa ods. 4. tohto článku za splnenia všetkých dohodnutých podmienok Budúcim predávajúcim a že *Budúci kupujúci bude oprávnený odstúpiť od Kúpnej zmluvy* v prípade, ak Budúci predávajúci v čase splatnosti Kúpnej ceny nezabezpečí bezvadný právny stav Predmetu kúpy v zmysle článku X. bod 3. tejto zmluvy a/alebo v prípade, ak sa po prevzatí Predmetu kúpy a/alebo v záručnej dobe objavia vady, ktoré je povinný odstrániť Budúci predávajúci a ktoré ani v primeranej lehote určenej Budúcim kupujúcim neodstráni.

8. V prípade financovania rekonštrukcie prostredníctvom úveru poskytnutého bankou a v prípade, ak z tohto dôvodu bude na Predmete kúpy zriadené Záložné právo v prospech banky, zmluvné strany sa dohodli, že uplatnia spôsob úhrady kúpnej ceny podľa tohto odseku zmluvy, pričom ustanovenie ods. 7 sa vo vzťahu k možnosti odstúpenia Budúceho kupujúceho od Kúpnej zmluvy z dôvodu zriadeného záložného práva k Predmetu kúpy v čase splatnosti Kúpnej ceny neuplatní. V prípade podľa predchádzajúcej vety bude Kúpna cena vo výške zodpovedajúcej výške úveru zaplatená Budúcim kupujúcim priamo príslušnej banke (poskytujúcej financovanie), pričom Budúci predávajúci zabezpečí, aby banka bezodkladne po pripísaní finančných prostriedkov vo výške zvyšku úveru vystavila kvitanciu, potvrdzujúcu zrušenie záložného práva. Budúci predávajúci zabezpečí výmaz Záložného práva k Predmetu kúpy z katastra nehnuteľností ešte pred povolením vkladu vlastníckeho práva Budúceho kupujúceho k Predmetu kúpy. Výška poskytnutého zabezpečeného úveru (vrátane príslušenstva) neprekročí výšku Kúpnej ceny.

Článok VI.

Odovzdanie a prevzatie Predmetu kúpy a Prevod vlastníctva

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že Predmet kúpy odovzdá Budúcemu kupujúcemu bez akýchkoľvek väd, nedorobkov a nedostatkov dňom uzatvorenia Kúpnej zmluvy a prevedie na Budúceho kupujúceho vlastnícke právo k Predmetu kúpy. Budúci kupujúci sa zaväzuje Predmet kúpy od Budúceho predávajúceho prevziať.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a/ stav, v akom sa Predmet kúpy nachádza v čase spísania zápisnice,
 - b/ iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán (napr. vady, nedorobky),
 - c/ dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.

3. Vlastnícké právo k Predmetu kúpy nadobudne Budúci kupujúci právoplatnosťou rozhodnutia Okresného úradu Ružomberok, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností podá Budúci predávajúci do dvoch mesiacov odo dňa úhrady celej Kúpnej ceny na účet Budúceho predávajúceho, k čomu ho Budúci kupujúci v Kúpnej zmluve splnomocní. Pre prípad omeškania so splnením tejto povinnosti má Budúci kupujúci voči Budúcemu predávajúcemu nárok na zmluvnú pokutu vo výške 30€ (slovom: tridsať eur) za každý deň omeškania.

Uvedené ustanovenie nevyklučuje možnosť Budúceho kupujúceho podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností, a to najmä v prípade omeškania Budúceho predávajúceho so splnením tejto povinnosti. Budúci kupujúci sa však zaväzuje, že nepodá návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností pred tým, ako dôjde k úhrade celej Kúpnej ceny na účet Budúceho predávajúceho.
5. Na základe Kúpnej zmluvy bude možno dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva Budúceho kupujúceho k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností vyznačiť Budúceho kupujúceho na príslušnom liste vlastníctva ako vlastníka Predmetu kúpy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené so zápisom vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností bude znášať Budúci predávajúci.

Článok VII. Závazky zmluvných strán

1. Budúci predávajúci spracuje na základe Štúdie uvedenej v Prílohe č.1 k tejto zmluve projektovú dokumentáciu s rozpočtom nevyhnutnú pre zrealizovanie rekonštrukcie Bytového domu a zabezpečí súvisiacu inžiniersku činnosť a príslušné povolenia na vlastné náklady. Projektová dokumentácia Bytového domu s rozpočtom k žiadosti o vydanie stavebného povolenia na príslušný stavebný úrad, ako aj zmeny Bytového domu oproti schválenej štúdii musia byť písomne odsúhlasené Budúcim kupujúcim, prostredníctvom štatutárneho zástupcu – primátora mesta, na základe vyjadrenia Oddelenia investícií a nákupu MsÚ Ružomberok. V prípade, že sa Budúci kupujúci písomne nevyjadrí k výzve Budúceho predávajúceho na odsúhlasenie projektovej dokumentácie s pripojeným rozpočtom v lehote 10 dní od jej doručenia Budúcemu kupujúcemu, má sa za to, že s predloženými podkladmi bez výhrad súhlasí. V prípade, že Budúci kupujúci neschválí projektovú dokumentáciu pre zrealizovanie rekonštrukcie Bytového domu a nesúhlas Budúceho kupujúceho je odôvodnený (Budúci kupujúci je oprávnený neschváliť projektovú dokumentáciu z nasledovných dôvodov: projektová dokumentácia bude vypracovaná v rozpore so zámerom a účelom tejto zmluvy, projektová dokumentácia nebude kompletná alebo nebude obsahovať všetky náležitosti, projektová dokumentácia bude obsahovať chyby, ktoré Budúci predávajúci odmietol odstrániť, projektová dokumentácia bude vypracovaná neoprávnenou osobou, projektová dokumentácia bude vypracovaná v rozpore so Štúdiou, projektová dokumentácia nebude spĺňať podmienky Dotačného zákona a Zákona o ŠFRB, rekonštrukcia bytového domu podľa projektovej dokumentácie nebude spĺňať príslušné normy alebo nebude zodpovedať požadovanej kvalite a funkčnosti podľa tejto zmluvy), je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť. Vnútornú dispozíciu Bytov, ako aj ich jednotlivú výmeru a počet izieb môže Budúci predávajúci meniť len, ak to bude nevyhnutné z technických dôvodov a ak sa na tom Zmluvné strany dohodnú uzatvorením Dodatku k tejto zmluve.

2. Budúci predávajúci sa zaväzuje uskutočniť rekonštrukciu Predmetu kúpy na vlastné náklady a na svoje vlastné nebezpečenstvo. Budúci predávajúci zhotoví Byty v rámci Predmetu kúpy podľa projektovej dokumentácie, vopred schválenej Budúcim kupujúcim pred jej podaním na príslušný stavebný úrad, ktorá bude spĺňať požiadavky uvedené v Zákone o ŠFRB a v Dotačnom zákone, a to v rozsahu, v akom je Budúci predávajúci zaviazaný podľa tejto Zmluvy Budúcemu kupujúcemu.
3. Budúci predávajúci umožní Budúcemu kupujúcemu vykonávať kontrolu stavebných prác počas celej realizácie rekonštrukcie Predmetu kúpy. Kontrolu sú za Budúceho kupujúceho oprávnení vykonávať zamestnanci Oddelenia investícií a nákupu MsÚ Ružomberok. V prípade, že Budúci kupujúci zistí pri svojej činnosti, že pri výkone rekonštrukčných prác môže dôjsť k porušeniu zákona o ŠFRB a dotačného zákona, je povinný Budúceho predávajúceho na túto skutočnosť písomne upozorniť bez zbytočného odkladu alebo zápisom do stavebného denníka.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci má právo odsúhlasiť stav rekonštrukcie Predmetu kúpy v súlade so Štúdiou pred podpisom Kúpnej zmluvy. V prípade, že sa Budúci kupujúci písomne nevyjadrí k výzve Budúceho predávajúceho na odsúhlasenie stavu rekonštrukcie Predmetu kúpy v lehote 10 dní od jej doručenia Budúcemu kupujúcemu, má sa za to, že so stavom rekonštrukcie bez výhrad súhlasí. Ak Budúci kupujúci zistí, že rekonštrukcia je v súlade so Štúdiou a Projektovou dokumentáciou, stav rekonštrukcie bez výhrad písomne odsúhlasí. Za Budúceho kupujúceho je oprávnený písomne odsúhlasiť stav rekonštrukcie, ako aj poskytnúť všetky záväzné stanoviská Budúceho kupujúceho podľa tohto článku výlučne jeho štatutárny zástupca – primátor mesta, a to na základe písomného vyjadrenia Oddelenia investícií a nákupu MsÚ Ružomberok.
5. Budúci predávajúci je povinný **najneskôr do 30.11. 2016 vykonať rekonštrukciu Bytového domu** bez akýchkoľvek vád a nedorobkov a v tejto lehote zabezpečiť pre Bytový dom, resp. pre jednotlivé nájomné Byty a Technickú vybavenosť vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia a vyzvať Budúceho kupujúceho k podpísaniu Kúpnej zmluvy a prevzatiu Predmetu kúpy. Uvedená lehota sa predlžuje o omeškanie stavebného úradu s vydaním stavebného a kolaudačného rozhodnutia v zmysle príslušných právnych predpisov.
6. Budúci predávajúci sa zaväzuje dodržať pri rekonštrukcii Predmetu kúpy podmienky stanovené na poskytnutie podpory vo forme úveru zo ŠFRB na obstaranie nájomných bytov bežného štandardu v bytovom dome kúpou podľa platných predpisov (Zákon o ŠFRB) tak, aby Budúcemu kupujúcemu vznikol nárok na poskytnutie úveru vo výške 65 % obstarávacej ceny Bytov.
7. Budúci predávajúci sa zaväzuje dodržať pri rekonštrukcii Predmetu kúpy podmienky stanovené na poskytnutie dotácie z prostriedkov MDVaRR SR na obstaranie nájomných bytov bežného štandardu v bytovom dome kúpou podľa platných predpisov (Dotačný zákon) tak, aby Budúcemu kupujúcemu vznikol nárok na poskytnutie dotácie vo výške 35 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných Bytov, pričom obstarávacia cena Bytov nesmie presiahnuť výšku oprávnených nákladov podľa Nariadenia vlády č. 228/2013 Z. z. ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu (ďalej len „**Nariadenie**“).
7. Budúci predávajúci sa zaväzuje dodržať pri rekonštrukcii Predmetu kúpy podmienky stanovené na poskytnutie dotácie z prostriedkov MDVaRR SR na obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie sa má poskytnúť dotácia podľa Dotačného zákona tak, aby Budúcemu kupujúcemu vznikol nárok na poskytnutie dotácie vo výške 70 % oprávnených nákladov na obstaranie Technickej vybavenosti, pričom obstarávacia cena Technickej vybavenosti nesmie presiahnuť výšku oprávnených nákladov podľa Nariadenia.
8. Zmluvné strany dohodli, že spôsob akým vykoná Budúci predávajúci rekonštrukciu Predmetu kúpy, je výlučne na jeho rozhodnutí a že môže najmä, nie však výlučne:

- a) vykonať rekonštrukciu prostredníctvom generálneho dodávateľa či prostredníctvom subdodávateľov, pričom Budúci predávajúci zodpovedá za vykonanie rekonštrukcie Bytového domu tak, akoby ju vykonával sám,
- b) financovať rekonštrukciu z úveru v ktorejkoľvek komerčnej banke (ďalej len „**Financujúca inštitúcia**“), pokiaľ to nebude v rozpore s ustanoveniami Zákona o ŠFRB a Dotačného zákona a ich vykonávacích predpisov.

Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s možnosťou zriadenia záložného práva k Predmetu kúpy v prospech banky na zabezpečenie jej pohľadávky voči Budúcemu predávajúcemu, súvisiacej s financovaním rekonštrukcie Bytového domu podľa ods. 9. písm. b) tohto článku (ďalej len „**Záložné právo**“).

Budúci predávajúci je povinný zabezpečiť výmaz Záložného práva z príslušného katastra nehnuteľností ešte pred povolením vkladu vlastníckeho práva Budúceho kupujúceho k Predmetu kúpy. V prípade, že Budúci predávajúci nesplní povinnosť vymazať Záložné právo z katastra nehnuteľností do 3 mesiacov odo dňa zaplattenia Kúpnej ceny, je Budúci kupujúci oprávnený z uvedeného dôvodu odstúpiť od Kúpnej zmluvy. Uvedené ustanovenie platí výhradne v tom prípade, že bude uhradená celá kúpna cena.

- 9. Budúci kupujúci je povinný prostredníctvom Oddelenia investícií a nákupu MsÚ Ružomberok podať riadnu a úplnú žiadosť o poskytnutie podpory vo forme úveru z prostriedkov ŠFRB a žiadosť o poskytnutie dotácie z prostriedkov MDVaRR SR spolu so všetkými potrebnými prílohami (ďalej len „**Žiadosť**“), tak aby bola Žiadosť po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia podaná vždy v najbližšom možnom termíne na podávanie Žiadostí, a to aj opakovane. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že Budúcemu kupujúcemu poskytne v rámci svojich možností všetku potrebnú súčinnosť pri získavaní finančných prostriedkov na obstaranie Predmetu kúpy z prostriedkov ŠFRB a z dotácie MDVaRR SR v súlade so Zákonom o ŠFRB a Dotačným zákonom, najmä pri príprave podkladov a podávaní žiadosti o poskytnutie dotácie v zmysle príslušných ustanovení Dotačného zákona a žiadosti o poskytnutie podpory v zmysle príslušných ustanovení Zákona o ŠFRB.
- 10. Zmluvné strany sa dohodli, že sa budú vzájomne bezodkladne informovať o všetkých podstatných skutočnostiach súvisiacich s plnením tejto zmluvy, a to najmä, že Budúci kupujúci oznámi na výzvu Budúceho predávajúceho stav žiadosti o poskytnutie úveru zo zdrojov ŠFRB a stav žiadosti o poskytnutie dotácie zo zdrojov MDVaRR SR za účelom finančného krytia záväzkov Budúceho kupujúceho z tejto Zmluvy a poskytne Budúcemu predávajúcemu všetku dokumentáciu, ktorú zasielal na ŠFRB a na MDVaRR SR, ako aj všetku dokumentáciu, ktorú od týchto inštitúcií obdržal, a Budúci predávajúci oznámi na výzvu Budúceho kupujúceho stav vykonania rekonštrukcie Bytového domu a aj bez vyzvania bezodkladne oznámi Budúcemu kupujúcemu všetky dôležité skutočnosti v súvislosti s realizáciou rekonštrukcie Bytového domu na úseku stavebnej správy (t. z. najmä vydanie stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia k nájomným Bytom a Technickej vybavenosti a pod.).
- 11. Budúci predávajúci vyhlasuje, že nie je v konkurze v zmysle zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v platnom znení, nie je v úpadku ani mu nehrozí úpadok, podľa vedomostí budúceho Predávajúceho nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok alebo návrh na reštrukturalizáciu, súd nevyhlásil konkurzné konanie alebo konkurz na jeho majetok, nepovolil reštrukturalizáciu a ani nezamietol návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, konkurzné konanie nebolo zastavené pre nedostatok majetku, súd nevydal rozhodnutie o zrušení konkurzu pre nedostatok majetku a neprebíha výkon súdneho alebo správneho rozhodnutia alebo iného rozhodnutia proti nemu alebo akejkoľvek časti jeho majetku, ktoré by obmedzovalo alebo znemožňovalo budúci prevod Predmetu kúpy. Budúci predávajúci sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Budúcemu kupujúcemu akúkoľvek zmenu jeho právneho stavu, uvedeného v tomto vyhlásení, ak bude mať vedomosť o týchto skutočnostiach alebo by pri vynaložení bežnej starostlivosti mal mať vedomosť o týchto skutočnostiach.

Článok VIII. Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sú oprávnené od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov a za podmienok stanovených v príslušných ustanoveniach Obchodného zákonníka alebo z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
2. Okrem prípadov dohodnutých v tejto zmluve má Budúci Kupujúci právo odstúpiť od tejto zmluvy tiež v prípade, že:
 - a) Budúci predávajúci nebude rešpektovať opodstatnené pripomienky Budúceho kupujúceho, na ktoré ho upozorní pri vykonávaní kontroly stavebných prác v zmysle článku VII. ods. 3. tejto Zmluvy,
 - b) Budúci kupujúci neodsúhlasí stav rekonštrukcie Bytového domu z dôvodu, že rekonštrukcia nebude vykonaná v súlade so Štúdiou, projektovou dokumentáciou alebo rozhodnutiami príslušných orgánov na úseku stavebnej správy,
 - c) Budúci predávajúci poruší povinnosti uvedené v bode 6. až 8. článku VII. tejto zmluvy,
 - d) Budúci predávajúci poruší povinnosť najneskôr do 30.11. 2016 vykonať rekonštrukciu Bytového domu bez akýchkoľvek vád a nedorobkov a v tejto lehote zabezpečiť pre Bytový dom, resp. pre jednotlivé nájomné Byty bežného štandardu a Technickú vybavenosť vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia,
 - e) Bude zistená nepravdivosť, neúplnosť, nepresnosť alebo zavádzajúca povaha vyhlásení Budúceho predávajúceho, ktoré sú uvedené v odseku 3. a 4. článku X. tejto zmluvy a/alebo Budúci predávajúci poruší niektorý zo svojich záväzkov uvedených v odseku 3. a 4. článku X. tejto zmluvy a Budúci predávajúci nevykoná nápravu ani v dodatočne poskytnutej primeranej lehote určenej v písomnej výzve na uskutočnenie nápravy, doručenej Budúcemu predávajúcemu.
3. Okrem prípadov dohodnutých v tejto zmluve má Budúci predávajúci právo odstúpiť od tejto zmluvy tiež v prípade, že:
 - a) Budúci kupujúci poruší povinnosť predložiť riadny a úplný materiál na schválenie uzatvorenia kúpnej zmluvy do akéhokoľvek (riadneho alebo mimoriadneho) najbližšieho Mestského zastupiteľstva v Ružomberku bez zbytočného odkladu od doručenia Výzvy Budúceho predávajúceho na uzatvorenie Kúpnej zmluvy,
 - b) Budúci kupujúci neuzavrie Kúpnu zmluvu v lehote do 30 dní odo dňa schválenia uzatvorenia kúpnej zmluvy MsZ v Ružomberku,
 - c) Budúci kupujúci neuhradí akúkoľvek časť kúpnej ceny v lehotách uvedených v tejto zmluve (v takom prípade je Budúci predávajúci oprávnený ako predávajúci odstúpiť aj od Kúpnej zmluvy),
 - d) bude na Budúceho kupujúceho uvalená nútená správa,
 - e) nebude uzatvorená osobitná nájomná zmluva podľa podmienok uvedených v čl. IX. na užívanie Predmetu kúpy (v takom prípade je Budúci kupujúci oprávnený odstúpiť aj od Kúpnej zmluvy).
4. Zmluvné strany považujú porušenie povinností uvedených v tomto článku za podstatné porušenie zmluvy, oprávňujúce druhú zmluvnú stranu odstúpiť od tejto zmluvy v zmysle § 345 Obchodného zákonníka.

Článok IX. Nájom Bytového domu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci vstupuje do úžitku k Predmetu kúpy – nájomných Bytov s účinnosťou odo dňa uzavretia osobitnej Nájomnej zmluvy, a to až do doby vyznačenia vkladu vlastníckeho práva v prospech Budúceho kupujúceho na základe rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu (ďalej len „**Nájom**“ a „**Nájomná zmluva**“). Za tým účelom sa zmluvné strany sa zaväzujú a zároveň sú povinné uzavrieť osobitnú Nájomnú zmluvu najneskôr do 30 dní od doručenia výzvy na jej uzatvorenie zaslanej podľa čl. III. ods. 1. tejto zmluvy druhej zmluvnej strane po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia s účinnosťou najneskôr v deň nasledujúci po dni zverejnenia Nájomnej zmluvy. Budúci kupujúci sa zaväzuje zabezpečiť zverejnenie zmluvy podľa príslušných právnych predpisov do 10 dní odo dňa jej uzatvorenia obidvoma zmluvnými stranami.
2. Budúci predávajúci ako prenajímateľ sa zaväzuje, že Predmet kúpy, resp. nájom odovzdá Budúcemu kupujúcemu ako nájomcovi dňom uzavretia Nájomnej zmluvy v stave spôsobilom na užívanie obvyklým spôsobom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a/ stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase spísania zápisnice,
 - b/ iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán (napr. vady a nedostatky),
 - c/ dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.
4. Budúci predávajúci má počnúc dňom účinnosti Nájomnej zmluvy nárok na nájomné za užívanie Predmetu nájmu vo výške 3,5% zo sumy 2.421.998,00 €/rok/za všetky prenajaté byty spolu, a to až do doby, kedy Budúci kupujúci zaplatí Budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu (ďalej len „**Nájomné**“).
5. Nájomné bude účtované Budúcim predávajúcim Budúcemu kupujúcemu mesačne pozadu, vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Všetky náklady spojené s dodávkou energie, vody (vodné a stočné) znáša počnúc prvým dňom Nájmu Budúci kupujúci.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniku Nájmu podľa ods. 1. tohto článku je Budúci kupujúci oprávnený uzatvárať zmluvy o podnájme Predmetu nájmu s tretími osobami. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že nebude uzatvárať zmluvy o podnájme Predmetu nájmu s tretími osobami s platnosťou na dobu neurčitú. V prípade porušenia tohto záväzku je Budúci kupujúci povinný platiť Budúcemu predávajúcemu ročné Nájomné zvýšené o 2 % zo sumy 2.421.998,00 €.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Budúci kupujúci po vzniku Nájmu nezaplatí Budúcemu predávajúcemu dohodnutú Kúpnu cenu v súlade s ustanovením článku V. ods. 1. a 4. tejto Zmluvy a Budúci predávajúci z uvedeného dôvodu odstúpi od Kúpnej zmluvy, zaniká osobitná Nájomná zmluva a všetky prípadné zmluvy o podnájme Predmetu nájmu resp. jeho častí, ktoré Budúci kupujúci uzavrie s tretími osobami počnúc okamihom vzniku Nájmu. Budúci kupujúci sa v prípade takéhoto zrušenia Nájomnej zmluvy a zmlúv o podnájme Predmetu nájmu zaväzuje Predmet nájmu vypratať na vlastné náklady a odovzdať Budúcemu predávajúcemu do 4 mesiacov od zániku Kúpnej zmluvy v stave zodpovedajúcom jeho obvyklému opotrebeniu.

Článok X. Osobitné ustanovenia

1. Budúci kupujúci vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prevádzaných Nehnutelností obhliadkou, z informácií od Budúceho predávajúceho, ako aj z informácií tretích osôb, na základe čoho mu je v plnom rozsahu známy faktický, technický a právny stav nehnuteľností, vrátane možností výstavby a rekonštrukcie a nemá k nemu žiadne výhrady ani ďalšie požiadavky na Budúceho predávajúceho okrem záväzkov Budúceho predávajúceho, vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
2. Budúci predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také právne alebo faktické vady Nehnutelnosti, na ktoré by bol povinný Budúceho kupujúceho osobitne upozorniť.
3. Budúci predávajúci vyhlasuje, že Predmet kúpy (ani žiadna jeho časť) nebol prevezený na tretie osoby a nie je zaťažený žiadnym právom tretej osoby, ako napr. zákonným alebo zmluvným právom, ani vecným bremenom, záložným, predkupným či iným vecným právom (s výnimkou zákonného záložného práva vzniknutého v súlade s ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení), nárokmi alebo právami tretích osôb, alebo inými obmedzeniami zriadenými v prospech tretích osôb (či už zapísanými v katastri nehnuteľností alebo nie), nevyriešenými právnymi vzťahmi, nie je prenajatý tretej osobe (s výnimkou práv tretích osôb podľa trojstrannej zmluvy uzatvorenej medzi Budúcim predávajúcim, Budúcim kupujúcim a spoločnosťou Ivaning, s.r.o.), nie je vložený ako vklad do základného imania právnickej osoby alebo do majetku subjektu, ktorý nie je právnickou osobou a Budúci predávajúci ani jeho právni predchodcovia neuzavreli zmluvu, ktorá ho, resp. ich alebo budúceho vlastníka Predmetu kúpy (alebo jeho časti) zaväzuje alebo by mohla zaviazat' k vyššie uvedenej dispozícii (t.j. prevodu alebo zaťaženiu) v budúcnosti a tento právny stav Predmetu kúpy bude zachovaný aj v čase prevodu a vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy.
4. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že nebude vykonávať žiadne dispozície s Predmetom kúpy alebo ktoroukoľvek jeho časťou, ktoré by fakticky alebo právne obmedzovali či znemožňovali budúci prevod Predmetu kúpy na Budúceho kupujúceho podľa Kúpnej zmluvy, t.j. Budúci predávajúci predovšetkým neprevedie, nedaruje, nezamení alebo inak nescudzí Predmet kúpy (ani jeho časť) na tretiu osobu alebo v prospech tretej osoby, či už odplatne alebo bezodplatne, nezaťaží Predmet kúpy (ani jeho časť) akýmkoľvek právom tretej osoby, ako napr. vecným bremenom záložným, predkupným alebo iným vecným alebo zmluvným právom (s výnimkou záložného práva uvedeného v čl. VII. ods. 9. tejto zmluvy v prípade financovania rekonštrukcie prostredníctvom úveru poskytnutého financujúcou inštitúciou Budúcemu predávajúcemu na tento účel), neprenajme Predmet kúpy (alebo jeho časť) tretej osobe, ani neuzavrie takú zmluvu, ktorá by inak v budúcnosti obmedzovala Budúceho kupujúceho pri dispozícii s Predmetom kúpy.
5. Budúci predávajúci vyhlasuje, že všetky dane, poplatky, náhrady a sankcie spojené s vlastníctvom Nehnutelností, splatné ku dňu podpisu Kúpnej zmluvy budú Budúcim predávajúcim riadne uhradené. Od momentu uzavretia Kúpnej zmluvy daňové a iné poplatkové zaťaženie súvisiace s Predmetom kúpy znáša Budúci kupujúci.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena parcelných čísel alebo nepatrný rozdiel v údajoch o výmere uvedený v tejto Zmluve a skutočná výmera ku dňu uzatvorenia Kúpnej zmluvy nemá vplyv na platnosť tejto Zmluvy. Budúci predávajúci sa zároveň zaväzuje zachovať celú výmeru pozemku, nachádzajúceho sa pod stavbou, ako i výmeru príľahlých pozemkov.

Článok XI.
Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené výslovne touto Zmluvou, sa spravujú ustanoveniami Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, prípadne ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
2. Táto Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom Budúci kupujúci obdrží 3 vyhotovenia a Budúci predávajúci 2 vyhotovenia tejto Zmluvy.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma Zmluvnými stranami a ak k podpisu Zmluvy nedôjde oboma Zmluvnými stranami v jeden deň, tak dňom platnosti zmluvy je deň, kedy ju podpíše posledná Zmluvná strana. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Budúceho kupujúceho.
4. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, a to len po vzájomnom súhlase oboch Zmluvných strán.
5. V prípade sporu zo vzťahu založenom touto Zmluvou, Zmluvné strany sa dohodli riešiť spory prioritne mimosúdnu cestou a v prípade súdneho sporu, postupom podľa Zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších právnych predpisov (Občiansky súdny poriadok).
6. Všetky nároky a úkony vyplývajúce z tejto Zmluvy musia byť voči druhej Zmluvnej strane uplatnené písomne doporučeným listom alebo odovzdané osobne. Povinnosť Zmluvných strán doručiť písomnosť sa splní, len čo druhá Zmluvná strana písomnosť prevezme alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát prijatie písomnosti odmietne. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla Zmluvnej strany. Zmluvné strany sú povinné písomne si oznámiť všetky zmeny identifikačných údajov Zmluvnej strany, zapísané v príslušnom registri.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, predmetnou neplatnosťou, neúčinnosťou alebo nevykonateľnosťou nie je dotknutý ostatný obsah Zmluvy. Neplatnosťou, neúčinnosťou alebo nevykonateľnosťou dotknuté ustanovenie Zmluvy sa nahradí takým platným a účinným zákonným ustanovením, ktoré je mu svojim významom a účelom najbližšie.
8. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, túto Zmluvu nepodpísali v tiesni a za nevýhodných podmienok a že jej obsah je v súlade s ich súčasnými zámermi a dohodami, na znak čoho ju osobne podpisujú. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a že sú oprávnené s predmetom Zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon má predpísanú formu.

V Ružomberku, dňa 04.12.2014

Za Budúceho predávajúceho

.....
Real Focus, s.r.o.

Miroslav Korniet, Roman Kružliak, konatelia

V Ružomberku, dňa 04.12.2014

Za Budúceho kupujúceho

.....
Mesto Ružomberok

PaedDr. Ján Pavlík, primátor

