

ZMLUVA O UZATVORENÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(Občiansky zákonník)

a § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších právnych predpisov
(Obchodný zákonník)

-----CEZ /2020-----

medzi týmito zmluvnými stranami:

Budúci kupujúci:

Názov:

Sídlo:

V ktorého mene koná:

IČO:

DIČ:

Číslo účtu:

Bankové spojenie:

IBAN:

BIC:

(ďalej len „budúci kupujúci“)

a

Budúci predávajúci :

Názov:

Mesto Ružomberok

Sídlo:

Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok

V ktorého mene koná:

MUDr. Igor Čombor, PhD., primátor mesta

IČO:

00315737

DIČ:

2021339265

Číslo účtu:

5070091844/0900

Bankové spojenie:

Slovenská sporiteľňa a.s.

IBAN:

SK59 0900 0000 0050 7009 1844

BIC:

GIBASKBX

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

(ďalej len „budúci predávajúci“)

(budúci predávajúci a budúci kupujúci ďalej spolu ako „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 vyhlásenou Obchodnou verejnou súťažou, podmienky ktorej boli schválené uznesením MsZ
v Ružomberku č./2020 zo dňa 30.9.2020 dohodli na nasledujúcom znení tejto zmluvy:

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- **stavby súp.č. 1686, popis stavby – základná škola**, postavenej na pozemku CKN parc.č. 934/2 o výmere 347 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- **pozemku CKN parc. č. 934/2 o výmere 347 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je stavba základnej školy postavená, a
- **pozemku CKN parc. č. 934/1** o výmery 707 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý bol vyčlenený Geometrickým plánom č. 41419464-061/2019 zo dňa 04.10.2019, vyhotoviteľa Ing. Martin Mičuda, geodet a kartograf Malé Tatry 27/3, 034 05 Ružomberok z pozemku CKN parc. č. 934/1 o výmere 1351 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

ktoré nehnuteľnosti sú vedené na LV. č. 15091 pre k.ú. Ružomberok, okres Ružomberok, obec Ružomberok, ktorý list vlastníctva je evidovaný na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor

Nehnuteľnosti sa nachádzajú na UL. Š. Nahálku, Ružomberok

(ďalej len ako „**nehnuteľnosť**“).

2. Budúci kupujúci pripravuje realizáciu/ rekonštrukciu stavby **podľa architektonickej štúdie predloženej v Obchodnej verejnej súťaži č....., zo dňa, vyhotovenej**
3. Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku **Uznesením č./2020 zo dňa 30.09.2020** schválilo trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok uvedeného v bode 1. tohto článku na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok verzia 11 a predaj tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok verzia 11 **zámer a spôsob predaja tohto prebytočného majetku Obchodnou verejnou súťažou na základe § 17 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok verzia 11, a podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.**
4. Nakoľko ponuku (návrh) budúceho kupujúceho v rámci vyhlásenej Obchodnej verejnej súťaže vyhodnotil budúci predávajúci ako najvýhodnejšiu, čo budúcemu kupujúcemu oznámil písomne listom zo dňa....., v nadväznosti na prijaté uznesenie Mestského zastupiteľstva v Ružomberku č./2020 zo dňa 30.09.2020 sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.
5. Táto zmluva sa uzatvára za účelom výstavbu objektu (prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby) **podľa architektonickej štúdie predloženej v Obchodnej verejnej súťaži, č....., zo dňa, vyhotovenej** a po dodržaní všetkých podmienok tejto zmluvy k následnému uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy.

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzavrieť v budúcnosti kúpnu zmluvu **s podstatnými obsahovými náležitosťami, dohodnutými v tejto zmluve.** Predmetom budúcej kúpnej zmluvy bude prevod vlastníckeho práva budúceho predávajúceho **k**
 - **stavbe súp.č. 1686, popis stavby – základná škola**, postavenej na pozemku CKN parc.č. 934/2 o výmere 347 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - **pozemku CKN parc. č. 934/2 o výmere 347 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je stavba základnej školy postavená, a
 - **pozemku CKN parc. č. 934/1** o výmery 707 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý bol vyčlenený Geometrickým plánom č. 41419464-061/2019 zo dňa

04.10.2019, vyhotoviteľ Ing. Martin Mičuda, geodet a kartograf Malé Tatry 27/3, 034
05 Ružomberok z pozemku CKN parc. č. 934/1 o výmere 1351 m², druh pozemku
zastavané plochy a nádvoría,

ktoré nehnuteľnosti sú vedené na LV. č. 15091 pre k.ú. Ružomberok, okres Ružomberok, obec Ružomberok, ktorý list vlastníctva je evidovaný na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor, na budúceho kupujúceho do výlučného vlastníctva v podiele 1/1.

2. Budúci kupujúci sa na predmete budúcej kúpy v súlade s vyhlásenou Obchodnou verejnou súťažou a jej podmienkami opísanými v tejto zmluve ako aj predloženým návrhom budúceho kupujúceho, ktorý je prílohou tejto zmluvy zaväzuje realizovať stavbu v súlade s platným územným plánom, stavebným zákonom a všetkými vykonávacími vyhláškami k stavebnému zákonu a s osobitnými predpismi, v súlade s projektom predloženým v Obchodnej verejnej súťaži, a to architektonickou štúdiou, č., zo dňa....., vyhotovenú.....
3. Budúci predávajúci v lehote do 1 mesiaca od uzatvorenia tejto zmluvy vystaví budúcemu kupujúcemu súhlas s výstavbu objektu (prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby) na základe predloženej architektonickej štúdie predloženej v Obchodnej verejnej súťaži odsúhlasenej a za týmto účelom so vstupom a prácami na dotknutú nehnuteľnosť.
4. Budúci kupujúci sa zaväzuje:
 - **dodržať podmienky** príslušných noriem pri realizácii prác, úprav terénu a po zrealizovaní prác vykonať úpravu terénu a pozemky priamo nedotknuté stavbou uviesť do pôvodného stavu,
 - **zabezpečiť právoplatné stavebné povolenie** na výstavbu objektu alebo rekonštrukciu a zmenu existujúcej stavby v súlade s platným územným plánom do **(9) deväť mesiacov od uzatvorenia tejto zmluvy,**
 - **do (20) dvadsať mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia objekt dostavať (prípadne vykonať rekonštrukciu alebo zmenu existujúcej stavby)** v súlade s projektovou dokumentáciou odsúhlasenou Útvorom hlavného architekta Mesta Ružomberok v súlade s platným územným plánom a **zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie ku stavbe** (prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby), vrátane všetkých jej súčastí,
 - Vystavať objekt (prípadne rekonštrukciu alebo zmenu existujúcej stavby) realizovať a ukončiť podľa projektovej dokumentácie odsúhlasenou Útvorom hlavného architekta Mesta Ružomberok v súlade s architektonickou štúdiou, č., zo dňa....., vyhotovenú..... predloženej v Obchodnej verejnej súťaži.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci je oprávnený prostredníctvom Útvoru hlavného architekta Mesta Ružomberok koordinovať architektúru stavby.
6. Budúci kupujúci uvádza, že sa oboznámil s predmetom budúcej kúpy a jeho stav mu je dobre známi. V prípade, ak sa v/na predmete budúcej kúpy nachádzajú inžinierske siete alebo elektroinštalčné rozvody, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva alebo o ich existencii budúci predávajúci nemal vedomosť budúci kupujúci si na vlastné náklady zabezpečí ich prekládku, rekonštrukciu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci nie je oprávnený postúpiť svoje práva na uzatvorenie kúpnej zmluvy k predmetu budúcej kúpy podľa tejto zmluvy ani jednostranne previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na inú právnickú alebo fyzickú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu budúceho predávajúceho.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci si nebude uplatňovať voči budúcemu predávajúcemu žiadne náklady spojené s výstavbu objektu (prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby). Realizácia výstavbu objektu (prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby) bude výlučne na náklady a zodpovednosť budúceho kupujúceho.

Čl. III.

Kúpna cena, platobné podmienky a súvisiace náklady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet budúcej kúpy **je stanovená** dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Ružomberku („MsZ“) č. zo dňa 30.09.2020 a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11, v súlade v podmienkami vyhlásenej Obchodnej verejnej súťaže zo dňa, víťazným návrhom budúceho kupujúceho, a to: **vo výškeeur (slovomeur).**
2. Budúci kupujúci uhradí dohodnutú kúpnu cenu v dvoch častiach, a to 1. časť kúpnej ceny vo výške eur (slovomeur) uhradil budúci kupujúci dňa (ako 15% z minimálnej kúpnej ceny) na účet budúceho predávajúceho, a 2. časť kúpnej ceny vo výškeeur (slovomeur) uhradí budúci kupujúci **v lehote do 10 dní od** odo dňa podpísania tejto zmluvy na účet budúceho predávajúceho vedený v záhlaví tejto zmluvy s VS..... pričom zaplatením sa rozumie pripísanie tejto sumy na účet budúceho predávajúceho.
3. Správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v hodnote 66,- eur zaplatí budúci kupujúci.
4. **Zmluvné strany sa dohodli**, že v prípade ak budúci kupujúci nedodrží podmienky pre výstavbu objektu (prípadne rekonštrukciu alebo zmenu existujúcej stavby) uvedené v čl. II bod 4 zarážka 2,3, je budúci predávajúci oprávnený odstúpiť od zmluvy a zároveň je oprávnený ponechať si prvú časť kúpnej ceny ako Zmluvnú pokutu a uhradenú kúpnu cenu (2. časť kúpnej ceny) vo výške rovnajúcej sa náhrade za užívanie nehnuteľností, obmedzenie výkonu práv budúceho predávajúceho za obdobie trvania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve do odstúpenia, a to vo výške zodpovedajúcej nájomnému podľa sadzovníka Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok platného pre príslušné obdobie užívania predmetu budúcej kúpy. Zároveň je budúci kupujúci povinný v prípade odstúpenia od zmluvy uviesť nehnuteľnosť do pôvodného stavu, **ak to bude Mesto Ružomberok požadovať** v akom sa nachádzala pred uzatvorením tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti budúcim kupujúcim, je budúci predávajúci oprávnený s nehnuteľnosťami nakladať a použiť na to celú uhradenú kúpnu cenu, pričom nárok budúceho predávajúceho na zmluvnú pokutu za porušení zmluvy a na náhradu za užívanie nehnuteľností ako pohľadávka voči budúcemu kupujúcemu ostáva zachovaná.

Čl. IV.

Podmienky uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy

1. Riadna kúpna zmluva bude uzatvorená až po splnení podmienok podľa tejto zmluvy, po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia k stavbe(prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby) vrátane všetkých jej súčastí.
2. Budúci kupujúci a budúci predávajúci uzatvoria Riadnu kúpnu zmluvu do 1 mesiaca od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia ku stavbe (prípadne rekonštrukcie alebo zmeny existujúcej stavby) a schválenia Kúpnej zmluvy v Mestskom zastupiteľstve Ružomberok. Budúci predávajúci predloží materiál na schválenie uzatvorenia kúpnej zmluvy lehotách a postupom určeným podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok a v príslušných interných predpisoch.
3. Budúci kupujúci je oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy podľa čl. II. tejto zmluvy po splnení všetkých podmienok zmluvy uvedených v čl. II tejto zmluvy, a to do 1 mesiaca odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k príslušnej

stavbe (prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby) vrátane všetkých jej súčastí najneskôr do 3 rokov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

4. Závazok predávajúceho uzavrieť s kupujúcim Riadnu kúpnu zmluvu zaniká, ak budúci kupujúci v lehote najneskôr do 3 rokov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy nezašle výzvu na uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy po splnení podmienok uvedených v čl. II. tejto zmluvy.

Čl. V.

Doba trvania zmluvy a skončenie zmluvy

1. Závazok zmluvných strán uzavrieť v budúcnosti kúpnu zmluvu o trvá najneskôr **po dobu 3 rokov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.**
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy je možné ukončiť aj:
 - dohodou zmluvných strán dňom nadobudnutia účinnosti dohody, prípadne ku dňu uvedenému v dohode,
 - odstúpením budúceho predávajúceho od zmluvy z dôvodov a za podmienok stanovených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka alebo z dôvodov uvedených v tejto zmluve :
- a) budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - budúci kupujúci nebude realizovať stavbu (prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby) v súlade s projektovou dokumentáciou, odsúhlasenou príslušným stavebným úradom,
 - budúci kupujúci nebude realizovať stavbu (prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby) v súlade s architektonickou štúdiou, predloženou vo Verejnej obchodnej súťaži
 - budúci kupujúci nebude realizovať stavbu (prípadne rekonštrukcii alebo zmeny existujúcej stavby) v súlade s projektovou dokumentáciou odsúhlasenou Útvárom hlavného architekta Mesta Ružomberok,
 - Budúci kupujúci neuhradí dohodnutú kúpnu cenu v lehote splatnosti podľa čl. III. tejto zmluvy
 - budúci kupujúci poruší ktorúkoľvek podmienku uvedenú v čl. II. tejto zmluvy,

Odstúpením od tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, okrem nárokov zmluvných strán, ktoré sa stali splatnými za trvania zmluvy (najmä nárok na náhradu škody a na zaplatenie zmluvnej pokuty).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením zmluvy podľa bodu 2 tohto článku zmluvy je budúci kupujúci povinný na vlastné náklady navrátiť nehnuteľnosť do pôvodného stavu, a to v lehote do 60 dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy ako to bude budúci predávajúci požadovať pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od zmluvy budúcim predávajúcim podľa bodu 2 a) tohto článku zmluvy je budúci predávajúci oprávnený ponechať si kúpnu cenu uhradenú budúcim kupujúci, a to vo výške rovnajúcej sa náhrade za užívanie nehnuteľností, obmedzenie výkonu práv budúceho predávajúceho za obdobie trvania tejto zmluvy do odstúpenia, a to vo výške zodpovedajúcej nájomnému podľa sadzobníka Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok platného pre príslušné obdobie užívania predmetu budúcej kúpy.

Čl. VI.

Sankcie a náhrada škody

1. V prípade, ak budúci kupujúci nesplnení alebo poruší povinnosť uvedenú v čl.II. a čl. V. bod 3. tejto zmluvy a na výzvu budúceho predávajúceho nevykoná nápravu v lehote určenej budúcim predávajúcim, sa budúci kupujúci zaväzuje uhradiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 500 € (slovom: päťsto eur) za každý aj začatý deň omeškania budúceho kupujúceho s vykonaním nápravy.

2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade porušenia povinnosti budúceho kupujúceho podľa čl. V ods.3 tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje uhradiť budúcemu predávajúcemu všetky náklady spojené s navrátením nehnuteľnosti do pôvodného stavu.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty sa budúci kupujúci nezaväzuje svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý prípadný nárok budúceho predávajúceho na náhradu škody, a to v plnom rozsahu.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú uhradiť preukázateľnú škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane v prípade nedodržania podmienok uvedených v tejto zmluve, ako aj porušením zákona a iných právnych predpisov.
5. Zmluvné strany považujú zmluvnú pokutu a ostatné sankcie podľa tejto zmluvy za primerané, čo potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzavretá podľa slovenského právneho poriadku. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy, či už vzhľadom k platnému právnomu poriadku alebo vzhľadom k jeho zmenám, stanú neplatnými, neplatné časti sa nahradia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzného právneho predpisu.
2. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, pre budúceho predávajúceho tri vyhotovenia a budúceho kupujúceho dve vyhotovenia totožného znenia.
3. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a podľa § 5a zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení platných právnych predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na web stránke budúceho predávajúceho.
4. **Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.**
5. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že na požiadanie si poskytnú všetku potrebnú súčinnosť na splnenie predmetu a účelu tejto zmluvy.
7. 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 len čo ju poštový podnik vráti odosielateľovi ako nedoručiteľnú, 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 platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla / miesta podnikania zmluvnej strany.
8. Zmluva bola účastníkmi prečítaná, vzájomne vysvetlená, zmluvné strany jej obsahu porozumeli a keďže vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, prejavenu určitým a zrozumiteľným spôsobom, naznak súhlasu s jej obsahom pripájajú vlastnoručné podpisy a prehlasujú, že ju neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Za budúceho predávajúceho
V Ružomberku, dňa :

Za budúceho kupujúceho
V, dňa:

MUDr. Igor Čombor, PhD.,
primátor mesta

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Dolepodpísaný

za účelom uzatvorenia Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy s Mestom Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737 v súlade s § 31 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok

č e s t n e v y h l a s u j e m ,

že vyššie uvedená osoba ani žiadna osoba ňou zriadená alebo založená prípadne obchodná spoločnosť, v ktorej by mala osoba majetkovú účasť alebo obchodná spoločnosť, ktorá má postavenie ovládanej osoby, nemá ku dňu uzavretia predmetnej zmluvy voči Mestu Ružomberok ani voči osobám, zriadeným alebo založeným mestom žiadne peňažné ani nepeňažné záväzky po lehote splatnosti.

Pravdivosť všetkých uvedených skutočností súčasne potvrdzujem svojím podpisom.

V, dňa2020
