

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

a

dohoda o zložení rezervačnej zálohy

č. H-F/1-10/2022

uzavretá v súlade s §§ 50a, 50b a 51 Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami -

Obec Holice

sídlo: Póšfa 151, 930 34 Holice

IČO: 00305405

DIČ: 2021129990

banka: Prima banka Slovensko a.s.

SWIFT: KOMASK2X

IBAN: S

zastúpená: Ing. Ľudovít Iván, starosta

(ďalej ako „predávajúci“ alebo „obec“), na jednej strane

a

Fontee s.r.o.

Sídlo: Pri železničnej stanici, Orechová Potôň 930 02

IČO: 31 422 772

zapísaný v OR OS Trnava, oddiel Sro, vložka č. 1488/T

zast.: Juraj Végh, konateľ

(ďalej ako „kupujúci“), na druhej strane

(predávajúci a kupujúci ďalej aj ako „zmluvné strany“).

Vymedzenie pojmov zmluvy

Zmluva so štátom Kúpna zmluva CPTT-ON-2022/002190-010 zo dňa 01.07.2022 uzavretá predávajúcim a SR zastúpenou MV SR, uvedená v prílohe tejto Zmluvy

Stavby bez súpisného čísla, neevidované na LV, opísané v čl. I ods. 2 Zmluvy so štátom

Dohodnutý účel využitia užívanie Predmetu zmluvy za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb predávajúcim podľa čl. III ods. 1 Zmluvy so štátom a to: poskytovanie všeobecne prospešných služieb – vzdelávanie, výchova a rozvoj telesnej kultúry, ako aj na rozvoj kultúrnych hodnôt, a to organizovaním športových a kultúrnych podujatí pre obyvateľov obce ako aj širokej verejnosti, odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam predávajúcim.

Lehota 5 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu zmluvy Predávajúcim

Preambula

Každá zo zmluvných strán sa týmto zaväzuje, že uzavrie kúpnu zmluvu (ďalej len kúpna zmluva v prísl. gramatických tvaroch), predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (bližšie popísaným v Predmete zmluvy), a to v lehote a za podmienok upravených v tejto zmluve, keď tieto nehnuteľnosti má záujem kúpiť kupujúci za účelom výstavby a užívania v súlade s jeho predmetom činnosti. Zmluvné strany sa ďalej zaväzujú uzavrieť kúpnu zmluvu za podmienok stanovených nižšie vymedzujúcich

podstatný a pre obe zmluvné strany záväzný obsah kúpnej zmluvy.

Článok I Predmet zmluvy

1.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so zložením rezervačnej zálohy a záväzku predávajúceho predatť kupujúcemu a záväzok kupujúceho kúpiť od predávajúceho nižšie špecifikované nehnuteľnosti v ods. 1.2 tohto článku zmluvy.

1.2 Predmetom odplatného prevodu vlastníckeho práva z predávajúceho na kupujúceho budú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v okrese Dunajská Streda, obec Holice, v katastrálnom území Kostolná Gala, vedené Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, v súčasnosti zapísané na liste vlastníctva číslo 1432 v spoluvlastníckom podiele 1/1 Slovenskej republiky, v správe Ministerstva vnútra SR, sídlo Pribrinova 2, Bratislava, SR, IČO: 151866, ako pozemky

parcely registra „C“
parc. č. 93/2 o výmere 5981 m², druh pozemku ostatná plocha
parc. č. 93/16 o výmere 2024 m², druh pozemku ostatná plocha

Tieto pozemky budú tvoriť predmet prevodu kúpnej zmluvy, ktorú predávajúci a kupujúci uzatvoria podľa tejto zmluvy a tieto nehnuteľnosti sú v ďalšom texte tejto zmluvy označované ako „**nehnuteľnosti**“ v príslušnom gramatickom tvare.

1.3 Ako prejav vôle smerujúci k uzavretiu kúpnej zmluvy, predávajúci a kupujúci sa dohodli na zložení rezervačnej zálohy v prospech predávajúceho. Rezervačná záloha slúži ako garancia uzavretia kúpnej zmluvy a na úhradu časti kúpnej ceny. Predávajúci ako uschovávatel rezervačnej zálohy nesmie s ňou nakladať iným spôsobom ako je uvedené v tejto zmluve.

1.4 Kúpna cena za nehnuteľnosti so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom je medzi predávajúcim a kupujúcim dohodnutá v sume 42,85 eur za 1 m², spolu **343.000,00 eur** (ďalej len „kúpna cena“).

1.5 Za predpokladu splnenia podmienok dohodnutých v tejto zmluve sa zmluvné strany zaväzujú najneskôr do troch mesiacov od uplynutia **Lehoty** uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

1.6 Povinnosť vyzvať na uzatvorenie kúpnej zmluvy má predávajúci, najskôr v deň splnenia podmienok uvedených v čl. I ods. 1.7 tejto zmluvy, najneskôr do 20 dní odo dňa uplynutia **Lehoty**.

1.7 Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci je oprávnený vyhotoviť výzvu a zaslať ju kupujúcemu len vtedy, ak budú kumulatívne splnené nasledujúce podmienky-

1.7.1 predávajúci je najneskôr od **01.01.2023** neobmedzeným a výlučným vlastníkom nehnuteľností so spoluvlastníckym podielom 1/1 a na nehnuteľnostiach neviazu akékoľvek práva vecnoprávneho alebo obligačnoprávneho charakteru v prospech tretích osôb alebo iné obmedzenia vlastníckeho práva, ani nebol podaný návrh na vklad alebo zápis takýchto práv do katastra nehnuteľností alebo nebol urobený iný úkon, ktorý by v prospech tretej osoby takýto právny vzťah alebo právo založil. Právami vecnoprávneho alebo obligačnoprávneho charakteru sa rozumejú najmä záložné právo, predkupné právo, vecné bremená, nájomné práva alebo iné ťarchy a obmedzenia bez ohľadu na to, či sú alebo nie sú evidované v katastri nehnuteľností, vlastnícke právo pre účely splnenia tejto podmienky predávajúci preukazuje výpisom z LV k nehnuteľnostiam, kde je v časti B LV uvedený ako výlučný vlastník nehnuteľností,

1.7.2 predávajúci nehnuteľnosti využíva výlučne na **Dohodnutý účel využitia**.

1.8 Zmluvné strany sú povinné uzavrieť kúpnu zmluvu do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy spolu s návrhom znenia kúpnej zmluvy, ktorá bude v súlade s touto zmluvou.

1.9 Kupujúci splní povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu riadne a včas podľa tejto zmluvy, ak najneskôr do 15 dní od doručenia výzvy predávajúceho na uzavretie kúpnej zmluvy, doručí predávajúcemu na jeho adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy /obecný úrad/ v štyroch vyhotoveniach podpísaný návrh kúpnej zmluvy v znení doručenom predávajúcim.

1.10 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky faktické a právne úkony za účelom dosiahnutia stavu opísaného v ods. 1.7 tohto čl. tejto zmluvy vykoná a/alebo ich vykonanie zabezpečí predávajúci na vlastné náklady.

Článok II **Rezervačná záloha**

2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom -

- a) rezervácie nehnuteľností v prospech kupujúceho, v zmysle ktorej predávajúci nie je oprávnený po dobu trvania tejto zmluvy s nehnuteľnosťami akokoľvek nakladať, najmä: scudziť nehnuteľnosti v prospech tretích osôb, verejne či neverejne ponúkať na predaj, či na iný spôsob užívania, zriadiť v prospech inej osoby, než sú kupujúci k nehnuteľnostiam alebo ich časti záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo, nájomné právo alebo inú ťarchu, začať rokovania o uzavretí kúpnej zmluvy alebo inej zmluvy s akoukoľvek treťou osobou, vrátane prípravy zmluvných dokumentov vedúcich k scudzeniu nehnuteľností v prospech tretej osoby,
- b) prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam začnú rokovania o uzavretí kúpnej zmluvy a prípravy zmluvných dokumentov vedúcich ku kúpe nehnuteľností iba v prospech kupujúceho,
- c) kupujúci zaplatí rezervačnú zálohu v sume **34.300,00 eur** , (ďalej len „rezervačná záloha“) na potvrdenie vážneho záujmu o kúpu nehnuteľností v prospech účtu predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto zmluvy **najneskôr do 27.10.2022**. Na prevodný príkaz zálohy kupujúci uvedie číslo tejto zmluvy ako variabilný symbol.

2.2 Rezervačná záloha zložená u predávajúceho podľa ustanovenia ods. 2.1 tohto článku zmluvy bude v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy na predmetné nehnuteľnosti medzi predávajúcimi a kupujúcimi v celej výške započítaná do kúpnej ceny nehnuteľností uvedenej v článku I ods. 1.4 tejto zmluvy.

2.3 Ostávajúca časť kúpnej ceny v sume **308.700,00 eur** bude vyplatená kupujúcim vo forme bezhotovostného prevodu na základe rozhodnutia a právom voľby kupujúceho, v časti z vlastných prostriedkov a v časti prostredníctvom úveru poskytnutého peňažným ústavom- bankou, najneskôr do 30 dní odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy. Návrh na katastrálne konanie na vklad vlastníckeho práva v mene zmluvných strán je povinný podať predávajúci alebo kupujúci, do 60 dní odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy ale nie skôr ako zaplatením celej kúpnej ceny kupujúcim.

Článok III **Záväzky a vyhlásenia zmluvných strán**

3.1 Kupujúci sa zaväzuje -

- 3.1.1 bez zbytočného odkladu po doručení výzvy formou písomnou predávajúcim uzatvoriť kúpnu zmluvu,
- 3.1.2 uhradiť z vlastných zdrojov všetky náklady spojené s prípadným vybavením, zabezpečením a čerpaním úveru poskytnutého bankou na úhradu kúpnej ceny alebo jej časti (najmä: znalecký posudok na určenie hodnoty prevádzaných nehnuteľností, správny poplatok za podanie návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností, správny poplatok za výber LV k čerpaniu

úveru).

- 3.1.3 uhradiť z vlastných zdrojov správny poplatok za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti.
- 3.1.4 odstrániť Stavby v lehote do 6 mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia príslušným stavebným úradom podľa bodu 3.2.3 tohto čl. zmluvy,
- 3.1.5 bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho práva predávajúceho k nehnuteľnostiam uskutočniť na vlastné náklady primeranú prípravu nehnuteľností do stavu spôsobilého na vykonávanie **Dohodnutého účelu využitia** predávajúcim, najneskôr však do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam predávajúcim.
- 3.1.6 v prípade porušenia povinnosti kupujúceho podľa bodu 3.1.5 vzniká predávajúcemu nárok na vyplatenie zmluvnej pokuty vo výške **34.300,00 eur** a to do 10 dní od doručenia výzvy na platbu.

3.2 Predávajúci sa zaväzuje -

- 3.2.1 uzatvoriť s kupujúcim kúpnu zmluvu
- 3.2.2 neuzatvoriť s žiadnou treťou osobou kúpnu zmluvu alebo zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti,
- 3.2.3 v postavení stavebného úradu v lehote do 6 mesiacov od uzavretia tejto zmluvy vydať rozhodnutie ktorým sa nariaďuje alebo povoľuje odstránenie Stavieb.

3.3 Predávajúci vyhlasuje, že -

- a) uzavrel **Zmluvu so štátom**,
- b) na prevádzaných nehnuteľnostiach neviazu žiadne dlhy, prevádzané nehnuteľnosti nie sú zaťažené žiadnymi ťarchami, bremenami ani vadami, ani žiadnymi právami tretích osôb;
- c) vo vzťahu k prevádzaným nehnuteľnostiam neprebiehajú žiadne súdne, reštitučné, exekučné, ani iné konania, ktoré by obmedzovali ich dispozičné právo;
- d) k prevádzaným nehnuteľnostiam neboli a nebudú zriadené žiadne predkupné práva, zabezpečovacie prevody práv, opcie, zmluvy o budúcej zmluve, nájomné alebo podnájomné zmluvy, iné práva užívania, nebol a nebude podaný žiaden návrh na vklad, návrh alebo podnet na záznam alebo poznámku, okrem uvedených v tejto zmluve;
- e) vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a výkon všetkých ich imanentných súčastí, najmä právo nehnuteľnosti užívať a prevádzať nie je ani do času podpisu kúpnej zmluvy nebude obmedzené žiadnym iným zmluvným vzťahom ako **Zmluvou so štátom**, dohodou alebo jednostranným vyhlásením voči tretej osobe, či už v ústnej alebo písomnej forme;
- f) neuzavreli ani do času podpisu kúpnej zmluvy neuzavrú zmluvu o prevode vlastníctva ani inú zmluvu ohľadne prevodu alebo zaťaženia prevádzaných nehnuteľností s inou osobou.

3.4 V prípade, ak sa niektoré z vyhlásení predávajúceho uvedených v ods. 3.3 tohto článku ukážu ako nepravdivé, kupujúci má právo na odstúpenie od tejto zmluvy. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa tohto ustanovenia nároky z dohodnutých zmluvných pokút dojednaných v tejto zmluve ostávajú zachované.

3.5 Predávajúci vyhlasuje, že okrem **Zmluvy so štátom** neuzavrel žiadne zmluvy či dohody, ktorých plnenie by bolo viazané na prevádzané nehnuteľnosti, neudelil žiadne splnomocnenie ani mandát tretej osobe k akémukoľvek nakladaniu s nehnuteľnosťami, uzavretím tejto zmluvy nedošlo, ani nedôjde k porušeniu žiadneho právneho predpisu, rozhodnutia, nariadenia, súdneho, správneho alebo iného orgánu, ani zmluvnej povinnosti.

3.6 Znenie kúpnej zmluvy, na uzatvorenie ktorej vyzve predávajúci kupujúceho musí zodpovedať dojednaniám uvedeným v tejto zmluve, pričom zmluvné strany sú oprávnené toto znenie doplniť a spresniť vzhľadom na všetky zmeny a okolnosti primerané času, kedy bude kúpna zmluva uzatvorená tak, aby jej obsah bol dostatočne určitý a hodnoverne zodpovedal vôli zmluvných strán.

Článok IV

Osobitné ustanovenia

4.1 Kupujúci sa zaväzuje, že v prípade, ak neuzavrie kúpnu zmluvu s predávajúcimi alebo iným spôsobom zmarí uzavretie kúpnej zmluvy v dojednanej lehote, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške **200.000,00 eur**. Zmluvná pokuta alebo jej časť podľa predchádzajúcej vety sa považuje za uhradenú započítaním uhradenej Zálohy predávajúcim voči splatnej zmluvnej pokute.

4.2 V prípade, že predávajúci nevyzve kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy podľa čl. I ods. 1.6 tejto zmluvy, alebo nie je oprávnený vyzvať na uzavretie kúpnej zmluvy z dôvodu nesplnenia podmienok podľa čl. I ods. 1.7 tejto zmluvy, je predávajúci povinný zaplatiť kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške **200.000,00 eur**. Povinnosť predávajúceho vrátiť zaplatenú Zálohu tým nie je dotknutá.

Článok V

Doručovanie

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade doručovania vzájomnej korešpondencie sa doručením v zmysle tejto zmluvy rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou alebo kuriérom na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, osobné doručenie zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana odmietne prevziať doručovanú písomnosť, alebo v deň vrátenia zásielky s vyznačenou poznámkou „adresát neprevzal v odbernej lehote“, „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“, alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto dohody, ibaže odosielaajúcej zmluvnej strane adresát písomností oznámil novú adresu bydliska, prípadne novú adresu na doručovanie písomností.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

6.1 Práva a povinnosti zmluvných strán z tejto zmluvy sa riadia príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.

6.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými účastníkmi zmluvy a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení na web stránke obce Holice. Akékoľvek zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú pre zmluvné strany záväzné iba vtedy, ak sú vyhotovené ako písomný dodatok a podpísané všetkými zmluvnými stranami.

6.3 Ak v dôsledku legislatívnych úprav bude nimi dotknutá táto zmluva vrátane jej príloh, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu uviesť jej obsah do súladu s novým právnym stavom - dodatkom - a to tak, aby nové znenia ustanovení boli čo najbližšie pôvodným, ktoré stratili platnosť. Nedotknuté ustanovenia tejto zmluvy ostávajú v platnosti.

6.4 V prípade ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy stratia účinnosť, ostatné ustanovenia tejto zmluvy zostávajú platné a namiesto neúčinných ustanovení budú písomnou formou dohodnuté nové alebo sa použijú ustanovenia príslušnej platnej právnej úpravy, ktoré sú svojím obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu tejto zmluvy.

6.5 Zmluvné strany súhlasia s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a zaväzujú sa ju rešpektovať a zároveň vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, a že zmluva nebola podpísaná v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok.

6.6 Tento návrh zmluvy bol schválený **obecným zastupiteľstvom dňa 25.10.2022 uznesením č. 76/2022.**

6.7 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno (1) vyhotovenie.

6.8 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Zmluva so štátom: Kúpna zmluva CPTT-ON-2022/002190-010 zo dňa 01.07.2022 uzavretá predávajúcim a SR zastúpenou MV SR.

Prílohy-
Zmluva so štátom

v Holiciach, dňa 27.10.2022

OBEC HOLICE

Obec Holice
930 34 P

predávajúci
Obec Holice
zast.: Ing. Ľ. Javík, starosta

kupujúci
Fontee, s.r.o.
zast.: Juraj Végh, konateľ