

Odporúčania pre vypracovanie „ZMLUVY O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE“

Zmluvu možno uzatvoriť aj podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, aj podľa § 50a Občianskeho zákonníka. Ktorýkoľvek z týchto právnych režimov je platný. Avšak na prevod nehnuteľnosti v kúpnej zmluve sa bude vzťahovať len Občiansky zákonník.

Pre zmluvné strany:

Budúci predávajúci, ktorým v zmysle § 10 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a v súlade § 10 ods. 12 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania **musí byť zhotoviteľ stavby**.
Zhotoviteľ – musí mať oprávnenie na uskutočňovanie stavieb

a

Budúci kupujúci – mesto alebo obec

Pre predmet zmluvy:

- Budúci kupujúci sa zaviazá, že na výzvu budúceho predávajúceho s ním uzavrie kúpnu zmluvu na predmet kúpnej zmluvy definovaný v zmluve o budúcej kúpnej zmluve za podmienok stanovených v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve.
- Budúci predávajúci sa zaviazá, že zhotoví stavbu *(musí byť uvedený názov stavby, číslo parcely na ktorej sa stavba zhotoví - musí byť zhodný s číslom uvedeným v SP, druh pozemku, výmera pozemku, číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok, názov katastrálneho územia, názov obce, názov okresu)*.

- Budúci predávajúci sa zaviazá, že v bytovom dome zhotoví *(počet bytových jednotiek)* bytov. Byty a bytový dom budú zhotovené v *bežnom/nížšom* štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, pričom uvedie počet bytov ktoré budú predmetom predaja.

- V súvislosti s výstavbou bytového domu môže budúci predávajúci zhotoviť aj technickú vybavenosť bytového domu, a to napríklad:

Rozpísať jednotlivé druhy technickej vybavenosti podľa stavebného povolenia. Je nevyhnutné uviesť technickú vybavenosť, ktorá podmieňuje užívanie obstarávaných nájomných bytov.

SO 02 – Miestna komunikácia – spevnené plochy

SO 03 – Kanalizačná prípojka a čistiareň odpadových vôd

SO 04 – Vodovodná prípojka a verejný vodovod

SO 05 – Elektrická NN prípojka

SO 06 – Elektrické odberné zariadenie

SO 07 – Plynová prípojka

SO 08 – Odlučovač ropných látok

atď.

- Technická vybavenosť sa zhotoví na *(číslo parcely na ktorej sa technická vybavenosť zhotoví, druh pozemku, výmera pozemku, číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok, názov katastrálneho územia, názov obce, názov okresu)*.
- Termín realizácie stavby *(uviesť termín začatia stavby, termín ukončenia stavby a termín skolaudovania)*.

Pri plánovaní výstavby treba pamätať na nasledovné:

- *Kúpnu zmluvu možno uzavrieť až na skolaudovanú stavbu, ktorá je zapísaná v prospech budúceho predávajúceho.*
- *Kúpna zmluva musí byť uzatvorená najneskôr v lehote uvedenej v §10 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. ako i v § 10 ods. 13 zákona č. 150/2013 Z. z. (Vid' článok V. ods. 2 tejto zmluvy).*
- *Rátať preto s dobou 1-2 mesiace na skolaudovanie stavby a 1-2 mesiace na vklad vlastníckeho práva, než dôjde k podpisu kúpnej zmluvy.*
- Vyjadriť vôľu budúceho predávajúceho, že má záujem v budúcnosti odovzdať bytový dom resp. *byty ktoré vzniknú v tomto bytovom dome, pozemok pod bytovým domom, pozemok s technickou vybavenosťou a technickú vybavenosť* budúcemu kupujúcemu, previesť na neho vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy, a budúci kupujúci má záujem v budúcnosti prevziať predmet kúpnej zmluvy a zaplatiť budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.

-----Začiatok návrhu kúpnej zmluvy-----

KÚPNA ZMLUVA - NÁVRH

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

Zmluvné strany:

Predávajúci, ktorým v zmysle § 10 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a v súlade s § 10 ods. 12 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania musí byť zhotoviteľ stavby, a zároveň v súlade s § 6 ods. 3 zákona č. 150/2013 Z. z. má postavenie stavebníka. *Zhotoviteľ – musí mať oprávnenie na uskutočňovanie stavieb. Stavebník – účastník kolaudačného konania, ako stavebník je aj označený na kolaudačnom rozhodnutí.*

a

Kupujúci – mesto alebo obec

Predmet zmluvy

- Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy definovanému v tejto kúpnej zmluve na kupujúceho za podmienok stanovených v tejto kúpnej zmluve a kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu za podmienok stanovených v tejto kúpnej zmluve.
- Predávajúci je vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

AK SA PREDÁVA CELÁ STAVBA – BYTOVÝ DOM

Stavba súpisné číslo (*súpisné číslo stavby a názov stavby*), zapísaná na liste vlastníctva č. (*číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaná stavba*), katastrálne územie (*názov katastrálneho územia*), obec (*názov obce*), okres (*názov okresu*) v spoluvlastníckom podiele (*veľkosť spoluvlastníckeho podielu na stavbe, ak je výlučný vlastník, tak 1/1*), nachádzajúca sa na pozemku KN-C parcela č. (*číslo parcely na ktorej je stavba*), (*druh*

pozemku) o výmere (výmera pozemku) m², zapísaný na liste vlastníctva č. (číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok), katastrálne územie (názov katastrálneho územia), obec (názov obce), okres (názov okresu) (ďalej len „bytový dom“),

alebo

Stavba súpisné číslo (súpisné číslo stavby a názov stavby), zapísaná na liste vlastníctva č. (číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaná stavba), katastrálne územie (názov katastrálneho územia), obec (názov obce), okres (názov okresu) v spoluvlastníckom podiele (veľkosť spoluvlastníckeho podielu na stavbe, ak je výlučný vlastník, tak 1/1) nachádzajúca sa na pozemkoch:

- pozemok KN-C parcela č. (číslo parcely na ktorej je stavba), (druh pozemku) o výmere (výmera pozemku) m², zapísaný na liste vlastníctva č. (číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok), katastrálne územie (názov katastrálneho územia), obec (názov obce), okres (názov okresu),
- pozemok KN-C parcela č. (číslo parcely na ktorej je stavba), (druh pozemku) o výmere (výmera pozemku) m², zapísaný na liste vlastníctva č. (číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok), katastrálne územie (názov katastrálneho územia), obec (názov obce), okres (názov okresu) (ďalej len „bytový dom“),

AK SA PREDÁVAJÚ SAMOSTATNÉ BYTY

Byt č. (číslo bytovej jednotky) na (číslo podlažia bytového domu) podlaží bytového domu súpisné číslo (súpisné číslo bytového domu), zapísaný na liste vlastníctva č. (číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný bytový dom), katastrálne územie (názov katastrálneho územia), obec (názov obce), okres (názov okresu) v spoluvlastníckom podiele (veľkosť spoluvlastníckeho podielu na byte, ak je výlučný vlastník, tak 1/1), pričom:

- a) Podlahová plocha bytu je vo výmere (veľkosť podlahovej plochy bytu),
- b) Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu je vo veľkosti (veľkosť spoluvlastníckeho podielu pripadajúceho na byt),
- c) Spoluvlastnícky podiel na pozemku KN-C, parcela č. (číslo parcely pozemku, na ktorom stojí bytový dom), (druh pozemku) o výmere (výmera pozemku) m² zapísaný na liste vlastníctva č. (číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok), katastrálne územie (názov katastrálneho územia), obec (názov obce), okres (názov okresu) je vo veľkosti (veľkosť spoluvlastníckeho podielu pripadajúceho na byt),

Podľa zákona o bytoch sa s prevodom bytu musí prevádzať aj spoluvlastnícky podiel. Pre prehľadnosť preto odporúčame uvádzať to spolu.

AK SA PREDÁVA POZEMOK, NA KTOROM STOJÍ STAVBA- BYTOVÝ DOM

Pozemok KN-C, parcela č. (číslo parcely), (druh pozemku) o výmere (výmera pozemku) m², zapísaný na liste vlastníctva č. (číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok), ktorý je zastavaný stavbou súpisné číslo (súpisné číslo stavby), v spoluvlastníckom podiele (veľkosť spoluvlastníckeho podielu na pozemku, ak je výlučný vlastník, tak 1/1) (ďalej len „zastavaný pozemok“),

AK SA PREDÁVA POZEMOK, NA KTOROM STOJÍ TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ A JE INÝ AKO TEN POD STAVBOU

Pozemok KN-C, parcela č. (číslo parcely), (druh pozemku) o výmere (výmera pozemku) m², zapísaný na liste vlastníctva č. (číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok), v spoluvlastníckom podiele (veľkosť spoluvlastníckeho podielu, ak je výlučný vlastník, tak 1/1) (ďalej len „pozemok s technickou vybavenosťou“),

- Predávajúci postavil s bytovým domom aj súvisiacu technickú vybavenosť a to:

- SO 02 – Miestna komunikácia – spevnené plochy
- SO 03 – Kanalizačná prípojka a čistiareň odpadových vôd
- SO 04 – Vodovodná prípojka a verejný vodovod
- SO 05 – Elektrická NN prípojka
- SO 06 – Elektrické odberné zariadenie
- SO 07 – Plynová prípojka
- SO 08 – Odľučovač ropných látok

atď.

Rozpísať v súlade so stavebným povolením, kolaudačným rozhodnutím. Nevyhnutné uviesť technickú vybavenosť, ktorá sa zhotovuje a podmieňuje užívanie obstarávaných nájomných bytov.

(ďalej len „technická vybavenosť“)

- Bytový dom a technická vybavenosť boli postavené na základe stavebného povolenia č. (číslo stavebného povolenia) zo dňa (dátum vydania stavebného povolenia) a skolaudované dňa (dátum kolaudácie objektov) kolaudačným rozhodnutím č. (číslo kolaudačného rozhodnutia). Toto kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy.

- Na účely tejto kúpnej zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátane prislúchajúcej časti na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a prislúchajúcej časti na pozemku pod bytovým domom.

- Byty v bytovom dome sú zhotovené v *bežnom/nižšom* štandarde v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.
- Byty v bytovom dome majú nasledovnú podlahovú plochu: (uviesť podlahovú plochu bytov, napríklad 3 b.j. 35,3 m², 4 b.j. 38,2 m², 1 b.j. 28,5 m² atď.)

- Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie a to: (rozpísať vnútorné vybavenie bytov v súlade so štandardom v ktorom boli postavené).

- Príslušenstvom bytov je: (rozpísať príslušenstvo bytov) Podľa Občianskeho zákonníka sú príslušenstvom bytu vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Rozpísať preto napríklad takto: kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC).

- Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu, nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

- Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä *výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.*

- Príslušenstvom bytového domu sú *oplotené záhrady a stavby, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tomuto bytovému domu, nie sú jeho stavebnou súčasťou a nachádzajú sa na pozemku patriacom k domu.*
- Na účely tejto kúpnej zmluvy sa bytový dom, *byty v bytovom dome, zastavaný pozemok, pozemok s technickou vybavenosťou* a technická vybavenosť *(Uviesť všetky veci, ktoré sa budú predávať)* súhrnne označujú aj ako „predmet kúpy“.

Ak sú v bytovom dome polyfunkčné priestory, ktoré musia byť vedené v katastri nehnuteľností ako nebytové priestory, predmetom kúpy musia byť samostatné byty, a nie celý bytový dom.

Kúpna cena a spôsob jej úhrady

- Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy **vo výške** *(výška kúpnej ceny) €* (slovom: *(výška kúpnej ceny vyjadrená slovne)*). Kúpna cena na jednotlivé položky predmetu kúpy je rozpočítaná nasledovne:

	Cena	Cena s DPH
<i>Bytový dom</i>		
<i>Byt č. 1</i>		
<i>Byt č. 2</i>		
<i>Byt č. 3</i>		
<i>Byt č. 4</i>		
<i>Zastavaný pozemok</i>		
<i>Pozemok s technickou vybavenosťou</i>		
<i>Miestna komunikácia – spevnené plochy</i>		
<i>Kanalizačná prípojka a čistiareň odpadových vôd</i>		
<i>Vodovodná prípojka a verejný vodovod</i>		
<i>Elektrická NN prípojka</i>		
<i>Elektrické odberné zariadenie.</i>		
<i>Plynová prípojka</i>		
<i>Odlučovač ropných látok</i>		
<i>atď.</i>		

Jednotlivé položky predmetu kúpy rozpísať podľa dohodnutej kúpnej ceny. Takže ak sa kupuje 5 bytov, uvedie sa cena za každý z bytov osobitne. Ak sa kupuje 6 druhov technickej vybavenosti, uvedie sa 6 druhov technickej vybavenosti s príslúchajúcou kúpnu cenou podľa stanoveného rozpočtu. Uviesť cenu s DPH v prípade, ak je predávajúci platcom DPH. Cena za pozemok, resp. za spoluvlastnícky podiel na pozemku nemôže byť súčasťou ceny stavby.

- Kúpna cena dohodnutá v odseku 1 je záväzná a konečná. Takto dohodnutá kúpna cena sa nezmení, ak sa predávajúci počas platnosti zmluvy stane platcom dane z pridanej hodnoty. *(tento odsek sa uvedie, ak počas uzatvárania zmluvy predávajúci nie je platcom DPH).*
- Kúpna cena za jednotlivé byty špecifikovaná v odseku 1 nezahŕňa cenu za príslúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou, príslušenstvom bytového domu a pozemku pod domom.
- Kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu, resp. jej jednotlivé časti v lehote *(dohodnutá lehota splatnosti, odporúčanie minimálne 30 dní)* dní od doručenia písomnej výzvy predávajúceho.

Zmluvným stranám odporúčame, aby neuvádzali v zmluve konkrétne sumy, ani konkrétne percentá z kúpnej ceny, ktoré by mal kupujúci uhradiť či už z dotácie alebo prostredníctvom úveru zo ŠFRB. Uviesť keď tak len ten rozsah financovania, ktorý si schváli kupujúci v uznesení zastupiteľstva.

Pri dohode o spôsobe úhrady kúpnej ceny prihliadnuť na postup, ktorý uplatňuje ŠFRB a MDVRR SR na čerpanie poskytnutých finančných prostriedkov:

1. Podpísanie dotačnej a úverovej zmluvy.
2. Kupujúci musí preukázateľne uhradiť časť vlastných zdrojov z ceny nájomných bytov.
3. ŠFRB uvoľní čerpanie úverových prostriedkov.
4. Kupujúci musí preukázateľne nadobudnúť vlastnícke právo k nájomným bytom.
5. MDVRR SR uvoľní čerpanie dotácie.

Odovzdanie predmetu kúpy

- Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu (dohodnúť moment, kedy dôjde k odovzdaniu nehnuteľností, napríklad po zaplatení kúpnej ceny). O odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy sa vyhotoví písomný protokol, ktorí podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- Kupujúci vyhlasuje, že bol oboznámený so zmluvou o výkone správy v bytovom dome/ so zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (vybrať aká zmluva je uzatvorená pre tento bytový dom), uzatvorenou pre bytový dom a pristupuje k tejto zmluve.

Tento odsek je potrebný len v prípade predaja samostatných bytových jednotiek. Táto požiadavka vyplýva zo zákona o bytoch.

Ďalšie ustanovenia napríklad:

Nadobudnutie vlastníckeho práva

- Vlastnícke právo k predmetu kúpy nadobúda kupujúci povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresným úradom (sídlo okresného úradu), katastrálny odbor.
- Návrh na vklad do katastra nehnuteľností je oprávnený podať (kupujúci, predávajúci alebo obaja spoločne).

Zmluvným stranám odporúčame dohodnúť sa na čase, kedy dôjde k podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, prípadne aké podmienky musia byť pred podaním návrhu splnené. MDVRR SR uvoľní čerpanie dotácie až potom, čo kupujúci nadobudne vlastnícke právo k obstarávaným bytom.

Záverečné ustanovenia

-----Koniec návrhu kúpnej zmluvy-----

Dohoda o kúpnej cene

- Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpnej zmluvy nasledovne:

	Cena	Cena s DPH
Bytový dom		
Byt č. 1		
Byt č. 2		
Byt č. 3		
Byt č. 4		
Zastavaný pozemok		
Pozemok s technickou vybavenosťou		
Miestna komunikácia – spevnené plochy		
Kanalizačná prípojka a čistiareň odpadových vôd		
Vodovodná prípojka a verejný vodovod		
Elektrická NN prípojka		

*Elektrické odberné zariadenie.
Plynová prípojka
Odľučovač ropných látok
atď.*

Jednotlivé položky predmetu kúpnej zmluvy rozpisat' podľa dohodnutej kúpnej ceny. Ak sa kupuje celý bytový dom, rozpisovať byty samostatne je zbytočné.

Ak sa kupuje celý bytový dom, uviesť cenu za bytový dom.

Ak sa kupujú samostatné byty, určiť cenu za každý z nich osobitne.

Ak sa kupuje napríklad 6 druhov technickej vybavenosti, uvedie sa 6 druhov technickej vybavenosti s prislúchajúcou kúpnu cenou podľa stanoveného rozpočtu.

Cena za pozemok, resp. za spoluvlastnícky podiel na pozemku nemôže byť súčasťou ceny bytového domu.

Uviesť cenu s DPH v prípade, ak je predávajúci platcom DPH. Ak predávajúci nie je platcom DPH v čase uzatvorenia zmluvy, uviesť to v zmluve.

- *Dohodnutá kúpna cena za bytový dom, byty, miestnu komunikáciu – spevnené plochy, kanalizačnú prípojku s čističkou odpadových vôd a vodovodnú prípojku a verejný vodovod (rozpisat' byty, bytový dom, a tie druhy technickej vybavenosti, na ktoré sa súčasne žiada dotácia na obstaranie technickej vybavenosti), uvedená v kúpnej zmluve je pre obe zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť.*
- *Ak sa budúci predávajúci v budúcnosti stane platcom DPH, dohodnutá kúpna cena sa považuje za kúpnu cenu vrátane DPH. (uviesť len v prípade, ak predávajúci nie je v čase uzatvárania zmluvy platcom DPH).*
- *Obstaranie technickej vybavenosti, ktorou je elektrická NN prípojka, elektrické odberné zariadenie, plynová prípojka a odľučovač ropných látok bude predmetom samostatnej kúpnej zmluvy. (tento odsek uviesť, ak sa v kúpnej zmluve, ktorou sa bude prevádzkať bytový dom, táto časť technickej vybavenosti nebude riešiť. Ak technickú vybavenosť bude zabezpečovať prevádzkovateľ siete (veľmi časté pri obstarávaní elektrických prípojok), požadujeme, aby informácia o obstaraní technickej vybavenosti prevádzkovateľom bola v zmluve uvedená.*

Podmienky

- *Závazok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie dotácie budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a na poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 150/2013 Z. z.*
- *Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si poskytnúť maximálnu možnú súčinnosť pre riadne uzatvorenie kúpnej zmluvy a pre podanie žiadostí o poskytnutie dotácie alebo žiadosti o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcim kupujúcim.*
- *Zmluvné strany sa zaväzujú, že kúpnu zmluvu uzatvoria najneskôr v lehote do 31. augusta druhého kalendárneho roku, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bude budúcemu kupujúcemu poskytnutá dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z. z. alebo podpora podľa zákona č. 150/2013 Z. z. (Zákonná podmienka v §10 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. a v § 10 ods. 13 zákona č. 150/2013 Z. z. Takže ak bude dotácia alebo podpora poskytnutá v roku 2015, kúpnu zmluvu treba uzatvoriť do konca augusta 2017. Primerane tomu treba naplánovať termíny zhotovenia a kolaudácie stavby v článku I ods. 5 tejto zmluvy).*
- *Bytový dom a technickú vybavenosť sa budúci predávajúci zaväzuje zrealizovať v súlade s vydaným stavebným povolením č. (číslo stavebného povolenia) zo dňa (dátum vydania stavebného povolenia) a podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval (meno projektanta, alebo projektovej kancelárie)*

a schválil stavebný úrad (*názov stavebného úradu, ktorý vydal stavebné povolenie*) v stavebnom povolení č. (*číslo stavebného povolenia*) zo dňa (*dátum vydania stavebného povolenia*).

- Financujúcou inštitúciou sa na účely tejto zmluvy rozumie Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky ako aj Štátny fond rozvoja bývania.
- Budúci predávajúci sa zaväzuje, že umožní budúcemu kupujúcemu, financujúcim inštitúciám alebo nimi povereným osobám kedykoľvek nahliadnutie do projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska.
- Prípadné zmeny materiálov alebo technických riešení, ktorými však nedôjde k podstatnej zmene projektového riešenia, podliehajú schváleniu budúcim kupujúcim, financujúcou inštitúciou a súhlasnému stanovisku spracovateľa projektu stavby. Takto odsúhlasená zmena nesmie zvýšiť kúpnu cenu stavby, zhoršiť technické parametre stavby a jednotlivých konštrukčných prvkov.
- Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho o skolaudovaní bytového domu, *bytov a technickej vybavenosti*.
- Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho o nadobudnutí vlastníckeho práva predložením výpisu z príslušného listu vlastníctva.

Výzva budúceho predávajúceho

Napríklad:

- Budúci predávajúci je oprávnený písomne vyzvať budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy po splnení nasledovných podmienok:
 - a. kolaudačné rozhodnutie povoľujúce užívanie bytového domu, *bytov a technickej vybavenosti* nadobudne právoplatnosť,
 - b. príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, povolil vklad vlastníckeho práva k bytovému domu, *bytom a technickej vybavenosti* v prospech budúceho predávajúceho.
- Budúci predávajúci písomne vyzve budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy (*doplniť lehotu, napr. do 15 dní od právoplatnosti povolenia vkladu vlastníckeho práva. Mať na zreteli podmienku uvedenú v predchádzajúcom odseku, t.j. skolaudovaný predmet kúpy a zapísané vlastnícke právo v prospech budúceho predávajúceho*).
- ☐ Súčasťou výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy bude návrh kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva bude uzatvorená podľa návrhu kúpnej zmluvy. Od tohto návrhu sa môžu zmluvné strany odlíšiť okrem ustanovenia o **výške kúpnej ceny za bytový dom, kúpnej ceny za jednotlivé byty, plochy bytov v bytovom dome a kúpnej ceny na tie druhy technickej vybavenosti**, na ktorých obstaranie sa poskytuje dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z. z.
- Súčasťou kúpnej zmluvy bude právoplatné kolaudačné rozhodnutie povoľujúce užívanie bytového domu.

Odstúpenie od zmluvy

Napríklad:

- Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - Budúcemu kupujúcemu bola vrátená žiadosť o poskytnutie dotácie alebo žiadosť o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania,
 - Budúci kupujúci nesplnil niektorú z povinností uvedených v tejto zmluve.
- Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:

- jeho žiadosť o poskytnutie dotácie alebo žiadosť o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania mu bola vrátená,
- Budúci predávajúci nesplnil niektorú z povinností uvedených v tejto zmluve.

Zmluvné strany majú možnosť pridať si aj ďalšie možnosti odstúpenia.

Záverečné ustanovenia

Napríklad:

- Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami, a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení *(doplniť spôsob zverejnenia zmluvy – webová stránka obce, Obchodný vestník a i.).*
- Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných oboma zmluvnými stranami. Dodatky budú číslované v poradí akom sú uzatvorené s uvedením dátumu ich podpisania. Na ich platnosť a účinnosť sa vzťahujú pravidlá ako na zmluvu uvedené v predchádzajúcom odseku.
- Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že:
 - a. zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli,
 - b. zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne,
 - c. zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V *(miesto a dátum podpisania zmluvy)*

Budúci predávajúci

V *(miesto a dátum podpisania zmluvy)*

Budúci kupujúci

*meno a priezvisko
štatutárneho orgánu
názov obchodnej spoločnosti*

*meno a priezvisko
štatutárneho orgánu
názov obce*