

# Príloha 1

Na pasekách D j.s.a.

ako Predávajúci

a

[\*]

[\*]

ako Kupujúci

## ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY č. [\*]

**Projekt „Na pasekách“**

*Táto zmluva o uzavretí budúcej zmluvy sa uzatvára v zmysle návrhu na uzavretie zmluvy o budúcej zmluve, ktorý Predávajúci doručil Kupujúcemu elektronicky e-mailovou správou zo dňa [\*] (ďalej len „Návrh“) a táto zmluva o uzavretí budúcej zmluvy tvorila Prílohu 1 tohto Návrhu.*

Táto zmluva o uzavretí budúcej zmluvy (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára v súlade s § 289 a nasl. zákona č. 513/1991Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

**(1) Predávajúci:**

obchodné meno:	<b>Na pasekách D j.s.a.</b>
sídlo / korešpondenčná adresa:	Detvianska 7516/3, 831 06 Bratislava – mestská časť Rača
IČO:	53 279 905
IČ DPH:	
zápis:	zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sja, vl.č. 123/B
IBAN:	
web-stránka:	
email:	
konajúci:	

(ďalej len „**Predávajúci**“),

a

**(2) Kupujúci:**

meno a priezvisko:	
adresa trvalého pobytu / korešpondenčná adresa:	
dátum narodenia:	
rodné číslo:	
doklad totožnosti:	
rodinný stav:	
IBAN:	
email:	

meno a priezvisko:	
adresa trvalého pobytu / korešpondenčná adresa::	
dátum narodenia:	
rodné číslo :	
doklad totožnosti:	
rodinný stav:	
IBAN:	
email:	

(ďalej len „**Kupujúci**“)

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“)

# 1 VÝKLAD

## 1.1 Nasledujúce pravidlá sa použijú pre výklad tejto Zmluvy:

- 1.1.1 pojmy „táto Zmluva“, „v tejto Zmluve“, „nižšie“, „vyššie“, „uvedené“, „nasledujúce“ a podobné pojmy budú odkazovať na túto Zmluvu ako celok a nie na konkrétne ustanovenie, článok, bod, paragraf alebo inú časť Zmluvy, a použijú sa na akékoľvek dodatky, prílohy alebo ďalšie zmluvy, ktoré s touto Zmluvou súvisia alebo ju dopĺňajú. Pokiaľ nie je ďalej uvedené inak alebo ak táto Zmluva výslovne neuvádza inak, odkazy na články, body, paragrafy, časti, odseky, preambulu, prílohy a dodatky predstavujú odkazy na články, body, paragrafy, časti, odseky, preambulu, prílohy a dodatky tejto Zmluvy. Všetky nadpisy článkov, bodov a paragrafov slúžia výlučne na uľahčenie orientácie a nemajú vplyv na výklad obsahu príslušných ustanovení,
- 1.1.2 slová použité v tejto Zmluve v jednotnom čísle predstavujú taktiež množné číslo a naopak, pokiaľ z kontextu nevyplýva inak. Slová v mužskom rode zahŕňujú tiež ženský rod alebo stredný rod a naopak. Použitie spojok „a“ alebo „alebo“ sa vykladá inkluzívne, pokiaľ z kontextu nevyplýva výlučnosť. Slovo „vrátane“ sa vykladá ako „okrem iného vrátane“ a neobmedzuje rozsah predchádzajúceho všeobecného vyhlásenia, slova alebo pojmu,
- 1.1.3 akýkoľvek čas, dátum, lehota alebo obdobie uvedené v tejto Zmluve alebo v súvislosti s ňou znamená čas, dátum, lehotu alebo obdobie podľa stredoeurópskeho času (CET/CEST), ktorý je platný v Bratislave, Slovenská republika, v daný moment. Všetky lehoty sa počítajú v kalendárnych dňoch, pokiaľ nie je výslovne uvedené inak. Ak posledný deň lehoty pripadne na sobotu, nedeľu alebo štátny sviatok v Slovenskej republike, lehota sa predlžuje do najbližšieho nasledujúceho pracovného dňa,
- 1.1.4 pojem „deň“, znamená kalendárny deň; pokiaľ sa v Zmluve uvádza „pracovný deň“, myslí sa tým kalendárny deň okrem sobôt, nedeľ, a dní, ktoré sú podľa zákona 241/1993 Z.z. o štátnych sviatkoch, v znení neskorších prepisov, štátnymi sviatkami alebo dňami pracovného pokoja.
- 1.1.5 pojem „osoba“ znamená akúkoľvek fyzickú osobu alebo právnickú osobu, vrátane obchodných spoločností, korporácií, partnerstiev, združení, nadácií, neziskových organizácií, štátnych orgánov, samospráv, medzinárodných organizácií alebo iné subjekty alebo entity s právnou subjektivitou alebo spôsobilosťou na právne úkony podľa akéhokoľvek aplikovateľného práva, bez ohľadu na jurisdikciu ich vzniku, registrácie alebo pôsobenia,
- 1.1.6 odkazy na právne predpisy, zákony, vyhlášky, nariadenia alebo iné právne normy znamenajú takéto predpisy v znení platnom v čase aplikácie, vrátane ich neskorších zmien a doplnkov, pokiaľ táto Zmluva výslovne neuvádza inak. Odkazy na orgány verejnej moci zahŕňajú ich právnych nástupcov a subjekty, na ktoré boli prenesené príslušné právomoci,
- 1.1.7 všetky peňažné sumy uvedené v tejto Zmluve sú vyjadrené v eurách (EUR), pokiaľ nie je výslovne uvedená iná mena. Odkazy na „písomne“ alebo „písomná forma“ zahŕňajú aj elektronickú formu komunikácie vrátane e-mailu, pokiaľ táto Zmluva nevyžaduje konkrétnu formu doručenia alebo podpisu,
- 1.1.8 v prípade nejasností alebo rozporov vo výklade tejto Zmluvy sa ustanovenia vykladajú v súlade s ich účelom a v kontexte celej Zmluvy. Žiadne ustanovenie tejto Zmluvy sa nebude vykladať v neprospech ktorejkoľvek Zmluvnej strany len z dôvodu, že táto Zmluvná strana alebo jej právny zástupca pripravili návrh takého ustanovenia.

## 2 DEFINÍCIE A PRÍLOHY

- 2.1 Pojmy s veľkým začiatočným písmenom použité v tejto Zmluve, ktoré sú v tejto Zmluve definované, majú význam priradený im v definícii podľa tejto Zmluvy; to platí aj v prípade, že takýto pojem je použitý ešte pred samotnou definíciou.
- 2.2 Pojem „Príloha“ s veľkým začiatočným písmenom a jeho akékoľvek gramatické vyjadrenie odkazuje na prílohu, ktorá je prílohou Návrhu, ak táto Zmluva neustanovuje inak.

## 3 ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 3.1 Predávajúci je/bude investorom stavby projektu – bytového domu „**Na pasekách**“ pozostávajúceho z bytov, nebytových priestorov a parkovacieho domu, ktorý bude postavený na ulici Na pasekách v Bratislave (ďalej len „**Projekt**“). Projekt je rozdelený tri stavby, a to „**bytový dom A**“, „**bytový dom B**“ a „**parkovací dom**“, pričom Predávajúci nadobudne vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom vystavaným v Projekte. Súčasťou bude spoločný areál s drobnými stavbami určenými na šport a oddych, ako aj externé parkovacie státa, pričom bližšia špecifikácia tohto Projektu je uvedená v **Prílohe 2**.
- 3.2 Kupujúci má záujem nadobudnúť vlastnícke právo k Predmetu prevodu, ktorý sa nachádza v Projekte. Za týmto účelom sa Kupujúci zaväzuje uzavrieť s Predávajúcim zmluvu o prevode vlastníctva k Predmetu prevodu (ďalej len „**Zmluva o prevode**“) v zmysle:
- 3.2.1 v zmysle ust. § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o bytoch**“),
- 3.2.2 v spojení s ust. § 588 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), a
- 3.2.3 (iii) ust. § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
- Znenie Zmluvy o prevode tvorí **Prílohu 3**.

## 4 VÝSTAVBA BYTOVÉHO DOMU

- 4.1 Predávajúci je resp. bude výlučným vlastníkom nasledujúcich pozemkov, na ktorých bude realizovať Projekt:

Parcela „CKN“ číslo	Druh Pozemku	Výmera pozemku
7218	Orná pôda	9463m <sup>2</sup>
7217	Orná pôda	4513m <sup>2</sup>

ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 7116 pre katastrálne územie Rača, obec Bratislava – Rača, okres Bratislava III (ďalej len „**Pozemky**“).

- 4.2 Dňa 03.09.2025 bolo v zmysle ust. § 24a ods. 9 zákona č. 200/2022 Z.z o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o územnom plánovaní**“) Úradom pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúceho prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, vydané Záväzné stanovisko č. 11277/51870/2025/22.1.1 k stavbe „Bytové domy Na pasekách“, k. ú. Rača, t.j. k Projektu (ďalej len „**Záväzné stanovisko**“) v prospech stavebníka – spoločnosti **Na pasekách R j.s.a.**, so sídlom Detvianska 7516/3, 831 06 Bratislava – mestská časť Rača, IČO: 53 411 773, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 132/B, ktorá je spriaznenou spoločnosťou Predávajúceho.

- 4.3 Projektová dokumentácia pre Záväzné stanovisko k Projektu bola vypracovaná hlavným projektantom, ktorým je spoločnosť Filo BIM Studio s.r.o., so sídlom Pri celulózke 40, 010 01 Žilina, IČO: 53 548 264, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 76449/L, pričom zodpovedným projektantom je Ing. arch. Dušan Semančík, PhD., Karadžičova 6, 821 08 Bratislava (ďalej len „**Projektová dokumentácia**“).
- 4.4 Predávajúci má v úmysle požiadať v zmysle ust. § 50 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Stavebný zákon**“) o začatie konania o stavebnom zámere na bytový dom A a parkovací dom (ďalej len „**Projekt A**“), a to najneskôr do **31.03.2026**.
- 4.5 Predávajúci má v úmysle získať právoplatné rozhodnutie o povolení stavebného zámeru na Projekt A najneskôr do **30.09.2026** (ďalej len „**Rozhodnutie o stavebnom zámere**“).
- 4.6 Predávajúci má v úmysle požiadať o overenie projektu stavby – Projekt A – najneskôr do **31.12.2026**. Predávajúci má v úmysle získať overovaciu doložku projektu stavby – Projekt A – najneskôr do **31.03.2027** (ďalej len „**Overovacia doložka**“).
- 4.7 Predávajúci má v úmysle začať s výstavbou Projektu A najneskôr do **dvoch (2) mesiacov** odo dňa získania Overovacej doložky (ďalej len „**Začatie výstavby**“).
- 4.8 Predávajúci má v úmysle dokončiť výstavbu Projektu A najneskôr do **dvadsaťštyri (24) mesiacov** odo dňa Začatia výstavby (ďalej len „**Termín ukončenia výstavby**“). Na účely Zmluvy sa za Termín ukončenia výstavby bude považovať deň podania návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia k Projektu A a/alebo Bytovému domu, t.j. domu, v ktorom sa bude nachádzať Byt, ktorý bude súčasťou Predmetu prevodu, a to za podmienky, že v tomto konaní bude neskôr príslušným stavebným úradom vydané rozhodnutie o povolení užívať Predmet prevodu, a zároveň Bytový dom, t.j. dom, v ktorom sa bude nachádzať byt, ktorý je súčasťou Predmetu prevodu, bude stavebno-technicky dokončený a schopný užívania (ďalej len „**Kolaudačné rozhodnutie**“).
- 4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že Termín ukončenia výstavby Projektu A sa predlžuje o dobu trvania nasledovných prekážok:
- 4.9.1 priemerná denná teplota v Bratislave podľa údajov SHMÚ bude (i) nižšia ako 0°C viac ako 20 dní (t.j. do doby predĺženia termínu sa nezapočítava prvých 20 takýchto dní) alebo (ii) nižšia ako -5°C;
- 4.9.2 pokračovanie v uskutočňovaní stavby Projektu A by bolo v rozpore s rozhodnutiami orgánov verejnej správy vydanými bez zavinenia Predávajúceho;
- 4.9.3 dôjde k vzniku takých okolností stavebného, geologického alebo iného charakteru, v dôsledku ktorých bude potrebné uskutočniť zmenu (i) Rozhodnutia o stavebnom zámere (ii) Projektovej dokumentácie alebo (iii) projektovej dokumentácie pre stavebný zámer alebo overenie projektu stavby, a to až do času, kedy bude možné pokračovať v uskutočňovaní stavby Projektu A;
- 4.9.4 iná prekážka nezávislá od vôle Predávajúceho, ktorá mu bráni v uskutočňovaní stavby Projektu A, ak nemožno rozumne predpokladať, že by Predávajúci túto prekážku alebo jej následky mohol odvrátiť alebo prekonať; pre vylúčenie pochybností sa stanovuje, že za takúto prekážku sa považujú všetky následky a skutočnosti spôsobené COVID-19 (prípadne iným ochorením, resp. vírusom) majúce negatívny dopad na uskutočňovanie stavby Bytového domu a s ním súvisiacej technickej a komunikačnej infraštruktúry, najmä, nie však výlučne:
- (i) akékoľvek opatrenie vlády Slovenskej republiky, rozhodnutie akéhokoľvek orgánu verejnej správy, všeobecne záväzné nariadenie orgánu územnej samosprávy alebo akýkoľvek iný zákonný, podzákonný alebo individuálny správny akt, ktorým sa priamo alebo nepriamo znemožňuje alebo obmedzuje uskutočňovanie stavby

- Projektu a/alebo Bytového domu a s ním súvisiacej technickej a komunikačnej infraštruktúry,
- (ii) prerušenie alebo zastavenie prác zhotoviteľov alebo znížené technické alebo ľudské kapacity zhotoviteľov spôsobujúce spomalenie postupu stavebných prác,
  - (iii) nedostatok stavebných materiálov, zariadení, technológií alebo iných prvkov potrebných pri uskutočňovaní stavby Projektu a/alebo Bytového domu a s ním súvisiacej technickej a komunikačnej infraštruktúry,
  - (iv) nečinnosť orgánov verejnej správy majúca priamy alebo nepriamy negatívny dopad na uskutočňovanie stavby Projektu a/alebo Bytového domu a s ním súvisiacej technickej a komunikačnej infraštruktúry;
  - (v) omeškanie Kupujúceho s úhradou ktoréhokoľvek preddavku na Kúpnu cenu alebo iného peňažného záväzku Kupujúceho voči Predávajúcemu vyplývajúceho z tejto Zmluvy alebo jej porušenia.

Ak nastane niektorá prekážka uvedená vyššie v tomto bode Zmluvy, je Predávajúci potom, ako taká prekážka odpadne, oprávnený a na písomnú žiadosť Kupujúceho aj povinný informovať Kupujúceho o novom Termíne ukončenia výstavby, zohľadňujúcim dĺžku trvania prekážky. Ak Kupujúci neoznámi Predávajúcemu svoje námietky voči novému Termínu ukončenia výstavby, ktorému bol oznámený podľa predchádzajúcej vety, do piatich (5) pracovných dní od takéhoto oznámenia, platí, že tento nový Termín ukončenia výstavby schválil. Ak Kupujúci nový Termín ukončenia výstavby schváli, je pre Zmluvné strany záväzný. Ak k schváleniu nového Termínu ukončenia výstavby podľa predchádzajúcej vety nedôjde, na predĺženie Termínu ukončenia výstavby podľa pravidiel uvedených vyššie v tomto bode Zmluvy to nemá vplyv, t.j. Predávajúci je povinný pri uskutočňovaní stavby postupovať tak, aby stavba bola ukončená v Termíne ukončenia výstavby dojednanom v súlade s bodom 4.8 tejto Zmluvy **predĺženom o dobu trvania prekážok uvedených vyššie v tomto bode Zmluvy.**

4.10 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že:

- 4.10.1 špecifikácia Projektu, Stavieb a zariadení areálu sa môže zmeniť v závislosti od zmien v Projekte, ak nepôjde o zásadné zmeny a bude zachovaná kvalita Projektu;
- 4.10.2 presná špecifikácia spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu a prípadného príslušenstva Bytového domu bude určená v súlade so Zákonom o bytoch a takto bude doplnená aj do znenia Zmluvy o prevode v súlade s bodom 11.4 tejto Zmluvy;
- 4.10.3 parcelné čísla, druhy, výmery a hranice Pozemkov môžu byť zmenené geometrickým plánom za účelom (okrem iného) zamerania a určenia pozemku zastavaného Bytovým domom, príslušenstva Bytového domu, Pozemkov areálu a ostatných pozemkov a stavieb v Projekte.

## 5 PREDMET ZMLUVY

5.1 Predmetom tejto Zmluvy je budúci prevod vlastníckeho práva k Predmetu prevodu, ktorým je:

### 5.1.1 Byt

byt č. [\*] s predbežnou výmerou podlahovej plochy [\*] m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na [\*]. poschodí bytového domu A (ďalej len „**Bytový dom**“), pozostávajúci zo [\*] izieb, kúpeľne, chodby a ďalšieho príslušenstva, ku ktorému prislúcha balkón/predzáhradka o predbežnej výmere podlahovej plochy [\*] m<sup>2</sup>; pôdorys Bytu je uvedený v Prílohe 4; (ďalej len „**Byt**“)

### 5.1.2 Spoluvlastnícky podiel spojený s vlastníctvom Bytu, a to:

- (i) spoluvlastníckeho podielu na (a) spoločných častiach Bytového domu, (b) spoločných, zariadeniach Bytového domu a (c) prípadných spoločných častiach

Bytového domu a príslušenstve Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Bytovému domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou Bytového domu (takéto spoločné časti a príslušenstvo určitého bytového domu ďalej ako „**Príslušenstvo**“);

- (ii) spoluvlastníckeho podielu na (a) pozemkoch zastavaných Bytovým domom a (b) prípadných pozemkoch patriacich k Bytovému domu, na ktorých sa nachádza príslušenstvo Bytového domu (takéto pozemky patriace k určitému Bytovému domu (ďalej ako „**Príľahlé pozemky**“);

(ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel spojený s Bytom**“)

#### 5.1.3 **Skladový priestor č. [ \* ]**

spoluvlastníckeho podielu o veľkosti určenej v súlade s bodom 5.2 tejto Zmluvy na nebytovom priestore určenom na skladovanie, ktorý sa bude nachádzať na **podzemnom podlaží** Bytového domu (ďalej len „**Sklad**“), a ktorého súčasťou je aj skladový priestor č. [ \* ] o približnej výmere [ \* ] m<sup>2</sup> (ďalej „**Skladový priestor**“) určený na užívanie vlastníkom tohto spoluvlastníckeho podielu, pričom pôdorys a umiestnenie Skladového priestoru sú súčasťou **Prílohu 6**; Skladový priestor podľa tejto Zmluvy je skladovým priestorom podľa § 2 písm. r) Zákona o bytoch; (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel na Sklade**“).

#### 5.1.4 **Spoluvlastnícky podiel spojený so Spoluvlastníckym podielom na Sklade (ako pomerných častí spoluvlastníckych podielov spojených s vlastníctvom Skladu)**, a to:

- (i) spoluvlastníckeho podielu na (a) spoločných častiach Bytového domu, (b) spoločných zariadeniach Bytového domu a (c) prípadnom Príslušenstve Bytového domu, a
- (ii) spoluvlastníckeho podielu na (a) pozemkoch zastavaných Bytovým domom a (b) prípadných príľahlých pozemkoch Bytového domu;

(ďalej spoločne len „**Spoluvlastnícky podiel spojený so Spoluvlastníckym podielom na Sklade**“)

#### 5.1.5 **Parkovacie miesto č. [ \* ]**

spoluvlastnícky podiel o veľkosti určenej v súlade s bodom 5.2 tejto Zmluvy na nebytovom priestore č. [ \* ] – garáži (hromadnej) v Parkovacom dome (ďalej „**Parkovací dom**“), ktoré sa nachádza na [ \* ], poschodí a ktorého súčasťou je aj parkovacie miesto č. [ \* ] (ďalej „**Parkovacie miesto 1**“) určené na užívanie vlastníkom tohto spoluvlastníckeho podielu, pričom pôdorys a umiestnenie Parkovacieho miesta 1 tvorí **Prílohu 7**. Parkovacím miestom 1 podľa tohto bodu Zmluvy sa rozumie garážové stojisko podľa § 2 písm. q) Zákona o bytoch;

(ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel na Parkovacom dome 1**“)

#### 5.1.6 **spoluvlastníckych podielov spojených so Spoluvlastníckym podielom na Parkovacom dome 1** (ako pomerných častí spoluvlastníckych podielov spojených s vlastníctvom Parkovacieho domu, a to:

- (i) spoluvlastníckeho podielu na (a) spoločných častiach Parkovacieho domu, (b) spoločných zariadeniach Parkovacieho domu a (c) prípadnom príslušenstve Parkovacieho domu;
- (ii) spoluvlastníckeho podielu na (a) pozemkoch zastavaných Parkovacím domom a (b) prípadných príľahlých pozemkoch Parkovacieho domu;

(ďalej spoločne len „**Spoluvlastnícky podiel spojený so Spoluvlastníckym podielom na Parkovacom dome 1**“)

#### 5.1.7 **spoluvlastnícky podiel o veľkosti [ \* ] týkajúceho sa areálu Projektu**, a to spoluvlastníckeho podielu na:

- (i) pozemkoch areálu Projektu, ktoré nebudú zastavaným ani príľahlým pozemkom Bytového domu ani žiadneho iného bytového domu v Projekte, ani nebudú tvoriť

niektoré externé parkovacie státie, a vzniknú oddelením od určitých Projektových pozemkov, pričom majú slúžiť obyvateľom všetkých bytových domov v Projekte (vrátane pozemkov pod areálovou cestou, prepojovacími chodníkmi, prístreškami pre odpadové hospodárstvo) [ďalej „**Pozemky areálu**“]; približné umiestnenie a hranice Pozemkov areálu sú vyznačené v **Prílohu 5** tejto Zmluvy;

- (ii) samostatných stavbách, drobných stavbách a inžinierskych stavbách (vrátane areálovej cesty, prepojovacích chodníkov, návštevnických vonkajších parkovacích státi), ktoré budú postavené na Pozemkoch areálu a/alebo Projektových pozemkoch, a mobiliári, prvkoch malej architektúry a detského ihriska, a prípadných ďalších zariadeniach slúžiacich Bytovému domu a ďalším bytovým domom patriacim k Projektu, ktoré budú inštalované na Pozemkoch areálu a/alebo Projektových pozemkoch, ktorých približné umiestnenie a stručná špecifikácia sú uvedené v **Prílohu 2** (ďalej spoločne „**Stavby a zariadenia areálu**“).

(ďalej spoločne „**Spoluvlastnícky podiel na areáli**“); Bližšie určenie Pozemkov areálu pomocou údajov o ich zápise v katastri nehnuteľností, vrátane ich skutočnej výmery a umiestnenia, bude doplnené do znenia Zmluvy o prevode v súlade s bodom 11.4 tejto Zmluvy; to platí obdobne aj o stavbách patriacich do Stavieb a zariadení areálu prípadne zapisovaných do katastra nehnuteľností;

(Byt, Spoluvlastnícky podiel spojený s Bytom, Spoluvlastnícky podiel na Sklade, Spoluvlastnícky podiel spojený so Spoluvlastníckym podielom na Sklade, Spoluvlastnícky podiel na Parkovacom dome 1, Spoluvlastnícky podiel spojený so Spoluvlastníckym podielom na Parkovacom dome 1 a Spoluvlastnícky podiel na areáli ďalej spolu aj ako „**Predmet prevodu**“).

- 5.2 Veľkosť spoluvlastníckych podielov, ktoré patria k **Predmetu prevodu**, bude určená a takto doplnená aj do znenia Zmluvy o prevode v súlade s bodom 11.4 tejto Zmluvy nasledovne:
  - 5.2.1 veľkosť Spoluvlastníckeho podielu na Parkovacom dome bude určená ako podiel výmery Parkovacieho miesta 1 k úhrnu výmer všetkých parkovacích miest v Parkovacom dome;
  - 5.2.2 veľkosť Spoluvlastníckeho podielu na Sklade bude určená ako podiel výmery Skladového priestoru k úhrnu výmer všetkých skladových priestorov v Sklade.
- 5.3 V prípade, ak by Parkovací dom nebol skolaudovaný ako nebytový dom, a teda nenachádzali by sa v ňom nebytové priestory, Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci nadobudne spoluvlastnícky podiel na Parkovacom dome ako celku. Ostatné ustanovenia týkajúce sa Parkovacieho domu a užívania Parkovacieho miesta sa použijú primerane. Predávajúci pri príprave Zmluvy o prevode podľa bodu 11.4 tejto Zmluvy zohľadní tieto skutočnosti.
- 5.4 Kupujúci berie na vedomie, že označenie Projektu ako aj Predmet prevodu (najmä Bytu) slúži na marketingové účely a ich označenie sa môže po ich zápise na príslušný list vlastníctva zmeniť, pričom pôjde o totožný Predmet prevodu.

## **6 PREVEDENIE BYTU, VYBAVENIE BYTU A PRÍSLUŠENSTVO BYTU, OBHLIADKA A ODSTRÁNENIE VÁD**

- 6.1 Súčasťou Bytu bude jeho štandardné vybavenie alebo vybavenie v prevedení „holobyť“ (podľa výberu Kupujúceho), ktorého zoznam tvorí **Prílohu 8**. Pokiaľ si Kupujúci zvolí štandardné vybavenie, **Príloha 8** bude obsahovať popis štandardného vybavenia interiéru, pričom výber materiálov a výrobkov štandardného vybavenia interiéru Bytu vykoná Predávajúci. Pokiaľ si Kupujúci zvolí prevedenie „holobyť“, **Príloha 8** bude obsahovať popis vyhotovenia Bytu do stavu „holobyť“.
- 6.2 Zmluvné strany vyhlasujú, že Kúpna cena za Predmet prevodu uvedená v bode 7.1 tejto Zmluvy bola upravená podľa toho, či si Kupujúci vybral štandardné prevedenie alebo prevedenie do stavu „holobyť“.

- 6.3 Kedykoľvek po podaní žiadosti o vydanie Kolaudačného rozhodnutia je Predávajúci oprávnený umožniť Kupujúcemu (technickú) obhliadku Bytu, Parkovacieho mesta 1 a Skladového priestoru (ďalej spoločne „**Predmet obhliadky**“) na účely zistenia prípadných väd. Kupujúci je oprávnený zúčastniť sa obhliadky podľa predchádzajúcej vety na základe výzvy (napr. prostredníctvom e-mailu) Predávajúceho, a to v čase, na ktorom sa Zmluvné strany dohodnú. V prípade nedostavenia sa Kupujúceho na ním potvrdený (dohodnutý) termín obhliadky bez toho, aby Kupujúci informoval Predávajúceho dostatočne vopred, nie je Predávajúci povinný umožniť Kupujúcemu obhliadku v opakovanom termíne; inak sa Zmluvné strany dohodnú na novom termíne. Pri obhliadke podľa tohto bodu Zmluvy Zmluvné strany podpíšu správu o zistených vadách, ktorá bude obsahovať najmä dátum a čas vykonania obhliadky, prípadný súpis zistených väd Predmetu obhliadky a podpisy Zmluvných strán.
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že vady prípadne zistené podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy budú odstránené do odovzdania Predmetu obhliadky (definovaný v bode 6.3) do užívania Kupujúcemu po uzavretí Zmluvy o prevode, ibaže (i) sa Zmluvné strany dohodnú v jednotlivom prípade inak alebo (ii) odstráneniu zistených väd v tejto lehote bránia okolnosti, ktoré Predávajúci nevie ovplyvniť (napríklad povaha technologického postupu odstraňovania vady, ťažšia dostupnosť materiálov potrebných na odstránenie vady, nepriaznivé klimatické podmienky a pod.); v prípade podľa odrážky (ii) je Predávajúci povinný odstrániť vadu bez zbytočného odkladu po tom, ako okolnosti brániace skoršiemu odstráneniu vady pominú.

## 7 KÚPNA CENA

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za Predmet prevodu vo výške [ \* ],- Eur (slovom [ \* ] eur) vrátane 23% sadzby dane z pridanej hodnoty (ďalej len „**Kúpna cena**“), ktorú je možné bližšie špecifikovať nasledovne:
- 7.1.1 suma vo výške [ \* ],- Eur (slovom [ \* ] eur) vrátane 23% sadzby dane z pridanej hodnoty, za Byt, Spoluvlastnícky podiel spojený s Bytom a Spoluvlastnícky podiel na areáli,
- 7.1.2 suma vo výške [ \* ],- Eur (slovom [ \* ] eur) vrátane 23% sadzby dane z pridanej hodnoty, za Spoluvlastnícky podiel na Sklade a Spoluvlastnícky podiel spojený so Spoluvlastníckym podielom na Sklade,
- 7.1.3 suma vo výške [ \* ],- Eur (slovom [ \* ] eur) vrátane 23% sadzby dane z pridanej hodnoty, za Spoluvlastnícky podiel na Parkovacom mieste 1 a Spoluvlastnícky podiel spojený so Spoluvlastníckym podielom na Parkovacom mieste 1.
- 7.2 Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy preddavky na Kúpnu cenu nasledovne:
- 7.2.1 rezervačný poplatok vo výške **200/600 EUR** vrátane 23% sadzby DPH, ktorý bol zaplatený Kupujúcim pred podpisom tejto Zmluvy a započítava sa na úhradu Kúpnej ceny podľa tejto Zmluvy;
- 7.2.2 prvý preddavok na Kúpnu cenu vo výške **20%** Kúpnej ceny, t.j. [ \* ],- Eur (slovom [ \* ] eur), je Kupujúci povinný zaplatiť v súlade s Návrhom;
- 7.2.3 druhý preddavok na Kúpnu cenu vo výške **30%** Kúpnej ceny, t.j. [ \* ],- Eur (slovom [ \* ] eur), je Kupujúci povinný zaplatiť po Začatí výstavby z vlastných zdrojov,
- 7.2.4 tretí preddavok na Kúpnu cenu vo výške **25%** Kúpnej ceny, t.j. [ \* ],- Eur (slovom [ \* ] eur), je Kupujúci povinný zaplatiť po Termíne ukončenia Výstavby z vlastných zdrojov,
- 7.2.5 štvrtý preddavok na Kúpnu cenu vo výške rozdielu medzi (a) Kúpnu cenou a (b) súčtom zaplateného rezervačného poplatku podľa bodu 7.2.1 a zaplatených preddavkov podľa 7.2.2, 7.2.3 a 7.2.4, je Kupujúci povinný zaplatiť:

- (i) z vlastných zdrojov, alebo
- (ii) prostredníctvom úveru poskytnutého tuzemskou bankou (ďalej len „**Úverová banka**“),

a to po tom, ako Predávajúci vyzve Kupujúceho na zaplatenie v súlade s bodom 7.4 tejto Zmluvy. Právo určiť spôsob plnenia tohto záväzku má Kupujúci oznámením Predávajúcemu v súlade s bodom 7.3 tejto Zmluvy.

Pri úhrade ktoréhokoľvek preddavku podľa tohto bodu, resp. jeho príslušnej časti, Kupujúci uvedie nasledovný variabilný symbol: [\*\*\*]. Na základe uhradenia ktoréhokoľvek preddavku podľa tohto bodu, resp. jeho príslušnej časti, vystaví Predávajúci Kupujúcemu faktúru potvrdzujúcu prijatie platby (dátum zdaniteľného plnenia je deň pripísania prostriedkov na bankový účet Predávajúceho).

- 7.3 Kupujúci je oprávnený a povinný písomne (napr. e-mailom) informovať Predávajúceho o spôsobe financovania štvrtého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.5 tejto Zmluvy, t.j. o jeho voľbe medzi financovaním z vlastných zdrojov alebo prostredníctvom úveru z Úverovej banky (resp. ich kombináciou), kedykoľvek od uzavretia tejto Zmluvy do uplynutia lehoty piatich (5) dní od doručenia Výzvy na zaplatenie. V prípade, ak Kupujúci: (a) neinformuje Predávajúceho o spôsobe financovania druhého preddavku na Kúpnu cenu v lehote podľa predchádzajúcej vety, platí, že Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu štvrtý preddavok na Kúpnu cenu v celom rozsahu spôsobom uvedeným v bode 7.2.5(i) tejto Zmluvy; (b) informuje Predávajúceho o spôsobe financovania druhého preddavku na Kúpnu cenu, nemôže bez súhlasu Predávajúceho tento spôsob zmeniť.
- 7.4 Predávajúci je oprávnený a zároveň povinný zaslať výzvu na doplatenie Kúpnej ceny (ďalej len „**Výzva na zaplatenie**“):
- 7.4.1 podľa bodu 7.2.3 tejto Zmluvy, spolu s lehotou určenou Predávajúcim na zaplatenie, Kupujúcemu najneskôr do pätnástich (15) dní po Začatí výstavby,
  - 7.4.2 podľa bodu 7.2.4 tejto Zmluvy, spolu s lehotou určenou Predávajúcim na zaplatenie, Kupujúcemu najneskôr do pätnástich (15) dní po Termíne ukončenia výstavby,
  - 7.4.3 podľa bodu 7.2.5 tejto Zmluvy, spolu s lehotou určenou Predávajúcim na zaplatenie, Kupujúcemu najneskôr do pätnástich (15) dní po splnení nasledovných podmienok:
    - (i) na Predmet prevodu bolo vydané príslušným stavebným úradom Kolaudačné rozhodnutie; a predmetné Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť;
    - (ii) nadobudne právoplatnosť rozhodnutie príslušného miestneho úradu, ktorým bude Bytovému domu určené súpisné číslo a vstupom do Bytového domu orientačné číslo, pričom takto určené súpisné číslo a orientačné číslo budú zapísané do katastra nehnuteľností, a
    - (iii) Predávajúci bude zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník Predmetu prevodu.
- 7.5 Do času, kedy sa Predávajúci stane platiteľom dane z pridanej hodnoty, bude Kúpna cena, resp. jej všetky preddavky, znížená o predpokladanú sadzbu dane z pridanej hodnoty. Akákoľvek prevyšujúca časť zaplatená nad takúto sumu bude zohľadnená pri ďalších platbách preddavkov na Kúpnu cenu za Predmet prevodu. Kupujúci však berie na vedomie, že:
- 7.5.1 po tom, ako sa Predávajúci stane platiteľom dane z pridanej hodnoty, sa bude Kúpna cena a všetky preddavky na Kúpnu cenu považovať za sumy zohľadňujúce aktuálnu sadzbu dane z pridanej hodnoty,
  - 7.5.2 Predávajúci sa môže stať platiteľom dane z pridanej hodnoty aj počas uzatvárania tejto Zmluvy s Kupujúcim, nakoľko Predávajúci uzatvára viaceré zmlúv naraz s inými kupujúcimi, a teda až po uzatvorení bude zrejmé, či Kupujúci zaplatil nejaký preddavok spolu s daňou z pridanej hodnoty alebo bez dane z pridanej hodnoty,
  - 7.5.3 Predávajúci bude s určitosťou platiteľom dane z pridanej hodnoty najneskôr pri platbe druhého preddavku na Kúpnu cenu.

## 8 ÚPRAVA KÚPNEJ CENY

- 8.1 Kúpna cena za Predmet prevodu je pevná a môže sa meniť iba:
- 8.1.1 v dôsledku zmeny príslušných právnych predpisov (napr. zmena výšky dane z pridanej hodnoty), a/alebo
  - 8.1.2 v dôsledku odchýlok uvedenej (projektovanej) a skutočnej podlahovej plochy Bytu o viac ako plus/mínus tri percentá (+/- 3%), a/alebo
  - 8.1.3 ak sa cenový index stavebných materiálov a prác zverejňovaný každoročne Štatistickým úradom SR (ďalej len „**Cenový index**“) zvýši o viac ako 5 % odo dňa podpisu tejto Zmluvy do dokončenia Predmetu prevodu (bod 5.2 Zmluvy), v takom prípade je Predávajúci oprávnený zvýšiť Kúpnu cenu o príslušné percento zvýšenia cenového indexu, t.j. o percento, ktoré predstavuje súčet zvýšených cenových indexov za jednotlivé roky, t.j.
    - (i) prvýkrát za rok, v ktorom došlo k uzavretiu tejto Zmluvy,
    - (ii) a následne za každý rok až do zaslania Výzvy na zaplatenie, vrátane tohto roku.
- Predávajúci sa zaväzuje v prípade takýchto zmien zvýšiť alebo znížiť kúpnu cenu za Predmet prevodu a premietnuť ju do vyčíslenia Kúpnej ceny v Zmluve o prevode a to pred jej podpisom, a túto uviesť spolu i so zdokladovaným prepočtom vo Výzve na zaplatenie, o čom bude Kupujúceho informovať a Kupujúci s tým svojim podpisom na tejto Zmluve vyslovuje súhlas.
- 8.2 Pri určení veľkosti podlahovej plochy Bytu na účely tohto článku sa bude prihliadať len na čistú úžitkovú plochu podľa príslušnej technickej normy vrátane plochy prahov.

## 9 ÚVER

- 9.1 *V prípade, ak Kupujúci v súlade s bodom 7.3 tejto Zmluvy včas informuje Predávajúceho o financovaní štvrtého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.5 tejto Zmluvy celkom alebo sčasti prostredníctvom úveru poskytnutého Úverovou bankou, použijú sa na takú úhradu ustanovenia tohto článku Zmluvy.*
- 9.2 *Po (i) splnení podmienok pre uzavretie Zmluvy o prevode uvedených v 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3, 11.2.4 tejto Zmluvy, (ii) zániku záväzku Kupujúceho na zaplatenie prvého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.2 tejto Zmluvy (splnením alebo započítaním), (iii) zániku záväzku Kupujúceho na zaplatenie tej časti štvrtého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.5 tejto Zmluvy, ktorú má Kupujúci zaplatiť z vlastných zdrojov (splnením alebo započítaním) a (iv) predložení kópie zmluvy o úvere uzavretej medzi Úverovou bankou a Kupujúcim, ktorej predmetom je poskytnutie úveru na účely financovania štvrtého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.5 tejto Zmluvy (ďalej „**Úverová zmluva**“) Kupujúcim, je Predávajúci povinný uzavrieť s Úverovou bankou zmluvu o zriadení záložného práva k Predmetu prevodu za účelom zabezpečenia pohľadávok Úverovej banky voči Kupujúcemu vyplývajúcich z Úverovej zmluvy alebo súvisiacich s Úverovou zmluvou (ďalej „**Záložná zmluva**“). Predávajúci je oprávnený uzavrieť Záložnej zmluvy odoprieť, ak (a) podmienky poskytnutia úveru podľa Úverovej zmluvy dostatočne nezabezpečujú riadne a včasné zaplatenie štvrtého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.5 tejto Zmluvy alebo inak nezodpovedajú obsahu tejto Zmluvy, (b) Predávajúci má dôvodné pochybnosti o tom, či Úverová banka poskytne Kupujúcemu úver podľa podmienok Úverovej zmluvy, alebo (c) znenie Záložnej zmluvy predložené Úverovou bankou obsahuje neobvyklé alebo pre Predávajúceho z iného rozumného dôvodu neprijateľné ustanovenia.*
- 9.3 *Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, bez zbytočného odkladu po uzavretí Záložnej zmluvy, nie však skôr, ako Kupujúci poskytne Predávajúcemu preddavok na náhradu nákladov podľa bodu 9.4 tejto Zmluvy, ak o jeho poskytnutie Predávajúci Kupujúceho požiadal, je Predávajúci povinný podať na príslušný okresný úrad návrh na vklad záložného práva v prospech Úverovej banky k Predmetu prevodu, zriadeného Záložnou zmluvou. O podaní návrhu na vklad podľa predchádzajúcej vety je*

*Predávajúci povinný informovať Kupujúceho prostredníctvom e-mailu do piatich (5) pracovných dní, a zároveň Kupujúcemu zašle v spomenutom e-maili.*

- 9.4 *Náklady spojené so založením Predmetu prevodu v prospech Úverovej banky podľa tohto článku Zmluvy (vrátane nákladov na správne poplatky spojené s vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností) znáša Kupujúci. Na žiadosť Predávajúceho je Kupujúci povinný poskytnúť Predáváčemu preddavok na náhradu nákladov podľa predchádzajúcej vety ešte pred ich vynaložením.*
- 9.5 *Zmluvné strany sa dohodli, že ak po vzniku záložného práva zriadeného Záložnou zmluvou dôjde k zániku tejto Zmluvy alebo Zmluvy o prevode iným spôsobom než splnením, je Kupujúci povinný zabezpečiť, aby toto záložné právo bez zbytočného odkladu zaniklo. V takom prípade Predávajúci:*
- 9.5.1 *nie je povinný vrátiť Kupujúcemu peňažné plnenia ním poskytnuté podľa tejto Zmluvy resp. Zmluvy o prevode skôr ako 30 dní po jej zániku alebo tri (3) pracovné dni po tom, ako mu bude zánik záložného práva podľa predchádzajúcej vety preukázaný (podľa toho, ktorá z týchto lehôt uplynie skôr) a*
- 9.5.2 *ak zánik záložného práva podľa predchádzajúcej vety nebude Predáváčemu preukázaný ani do 30 dní po zániku tejto Zmluvy resp. Zmluvy o prevode, je oprávnený vrátiť Kupujúcemu peňažné plnenia podľa bodu 9.5.1 aj prevodom alebo vkladom na účet Úverovej banky určený na vrátenie úveru v Úverovej zmluve, prípadne na iný účet určený Úverovou bankou.*
- 9.6 *Kupujúci podpisom tejto Zmluvy dáva v zmysle § 91 ods. 1 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, súhlas na to, aby Úverová banka poskytla Predáváčemu informácie a doklady o záležitostiach týkajúcich sa Kupujúceho a súvisiacich s právnymi vzťahmi medzi Kupujúcim a Úverovou bankou, ktoré vznikli alebo vzniknú v súvislosti s úverom poskytnutým na základe Úverovej zmluvy Kupujúcemu alebo o ktorom Úverová banka s Kupujúcim rokovala na účely financovania Kúpnej ceny podľa tejto Zmluvy, a ktoré sú predmetom bankového tajomstva. Súhlas podľa tohto bodu Zmluvy sa udeľuje bez ohľadu na osobu Úverovej banky, t.j. poskytuje sa v súvislosti s akoukoľvek finančnou inštitúciou, ktorá bude v postavení Úverovej banky podľa tejto Zmluvy (napr. Slovenská sporiteľňa, a. s., Československá obchodná banka, a. s., Prima banka Slovensko, a. s., 365.bank, a.s., Tatra banka, a. s., Všeobecná úverová banka, a. s., atď.).*

## **10 NÁKLADY**

- 10.1 *Zmluvné strany týmto súhlasia, že správne poplatky podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, ako aj všetky notárske poplatky (napr. osvedčenie podpisov) súvisiace so zápisom vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu prevodu nie sú zahrnuté v Kúpnej cene a bude ich v plnom rozsahu hradí Kupujúci. Kúpna cena nezahŕňa ani poplatky za pripojenie Bytu k príslušným distribučným sieťam (elektrická energia, voda, kanalizácia, telekomunikačná sieť atď.) platené na základe dohody uzavretej medzi Kupujúcim ako vlastníkom resp. budúcim vlastníkom Bytu a prevádzkovateľom príslušnej siete, ktoré v plnom rozsahu hradí Kupujúci (ďalej len „**Súvisiace náklady**“). Pre odstránenie pochybností, náklady na pripojenie Bytového domu na príslušné distribučné siete (elektrická energia, plyn, voda, kanalizácia, telekomunikačná sieť, atď.) vrátane inštalácie rozvodov týchto sietí do Bytu hradí Predávajúci.*
- 10.2 *Kupujúci sa zaväzuje uhradiť Predáváčemu odplatu za Súvisiace náklady na základe zálohovej faktúry vystavenej Predáváčim a doručenej Kupujúcemu. Predávajúci doručí Kupujúcemu*

faktúru spolu s Výzvou na uzavretie Zmluvy o prevode. Faktúra je splatná v lehote štrnásť (14) dní odo dňa jej doručenia.

## 11 UZAVRETIE ZMLUVY O PREVODE

- 11.1 Predávajúci je oprávnený a zároveň povinný do pätnástich (15) dní odo dňa splnenia podmienok podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy vyzvať Kupujúceho na uzavretie Zmluvy o prevode písomnou výzvou na uzavretie Zmluvy o prevode. V prípade, ak Predávajúci je v omeškaní s doručením výzvy na uzavretie Zmluvy o prevode Kupujúcemu podľa lehoty stanovenej v prvej vete tohto bodu Zmluvy o viac ako šesťdesiat (60) dní, Kupujúci je oprávnený kedykoľvek vyzvať Predávajúceho k uzavretiu Zmluvy o prevode (ďalej len „**Výzva na uzavretie Zmluvy o prevode**“).
- 11.2 Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť Zmluvu o prevode na Predmet prevodu na základe Výzvy na uzavretie Zmluvy o prevode po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok:
- 11.2.1 Kupujúci uhradil Kúpnu cenu v celej výške podľa tejto Zmluvy pripísaním Kúpnej ceny na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na iný účet, ktorý oznámi Predávajúci Kupujúcemu bez zbytočného odkladu;
- 11.2.2 Kupujúci uhradil Predávajúcemu ostatné finančné nároky, a to:
- (i) Súvisiace náklady podľa bodu 10.1 Zmluvy; a zároveň
  - (ii) v prípade vzniku – úroky z omeškania, na ktoré vznikol Predávajúcemu nárok z dôvodu, že Kupujúci sa dostal do omeškania so zaplatením niektorej splátky Kúpnej ceny a Predávajúci si ich uplatnil;
- 11.2.3 na Bytový dom bolo vydané príslušným miestnym úradom rozhodnutie o pridelení súpisného čísla a orientačného čísla a predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť;  
a
- 11.2.4 Predmet prevodu nachádzajúci sa v Bytovom dome bol spolu so súpisným číslom na Bytový dom zapísaný do katastra nehnuteľností,
- 11.2.5 Predávajúci pripraví Zmluvu o prevode s obsahom dohodnutým v bode 11.4 tejto Zmluvy na podpis; Predávajúci je povinný tak urobiť bez zbytočného odkladu po splnení poslednej z podmienok uvedených vyššie v tomto bode Zmluvy a Kupujúci je povinný poskytnúť na to Predávajúcemu na jeho žiadosť všetku potrebnú súčinnosť,
- 11.3 Kupujúci súhlasí s tým, že Predávajúci je oprávnený zaslať Výzvu na uzavretie Zmluvy o prevode aj prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Písomná forma sa v takom prípade považuje za dodržanú a za deň doručenia sa považuje

deň odoslania Výzvy na uzavretie Zmluvy o prevode v elektronickej forme Kupujúcemu na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

- 11.4 Zmluvné strany sú povinné uzavrieť Zmluvu o prevode s obsahom zhodným so znením Zmluvy o prevode, ktoré tvorí **Prílohu 3**, a s prípadnými zmenami a doplneniami, ktoré:
- 11.4.1 vyplývajú z dohody Zmluvných strán,
  - 11.4.2 vyplývajú z ustanovení právnych predpisov platných a účinných ku dňu uzavretia Zmluvy o prevode alebo aplikačnej praxe príslušných orgánov používanej v čase uzavretia Zmluvy o prevode,
  - 11.4.3 vyplývajú zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre uzavretie tejto Zmluvy, ktoré majú len identifikačnú funkciu a nemôžu mať vplyv na vecný obsah Zmluvy o prevode,
  - 11.4.4 spočívajú v odstránení chýb v písaní, počítaní alebo iných zrejmych nesprávností,
  - 11.4.5 spočívajú v doplnení chýbajúcich údajov v Zmluve o prevode a doplnení príloh Zmluvy o prevode, pričom takéto doplnenie musí byť v súlade s pravidlami uvedenými v tejto Zmluve, ak boli dohodnuté,
  - 11.4.6 spočívajú vo výbere ustanovení daných v Zmluve o prevode a jej prílohách na výber, pričom takýto výber musí byť uskutočnený tak, aby zodpovedal skutkovému a právnomu stavu, alebo
  - 11.4.7 spočívajú v čiastočnom alebo úplnom nahradení alebo obdobnej úprave ustanovení Zmluvy o prevode, ktoré nezodpovedajú skutkovému a/alebo právnomu stavu, tak, aby bol dosiahnutý súlad s týmto stavom a nebol prekročený rámec práv a povinností Zmluvných strán dojednaných v tejto Zmluve, pričom najmä, nie však výlučne, tie ustanovenia vzorového znenia Zmluvy o prevode, ktoré sú v nej uvedené nad rámec Predmetu prevodu určeného touto Zmluvou, budú z nej vypustené (vymazané) a Zmluva o prevode bude príslušným spôsobom upravená.
- 11.5 Kupujúci a Predávajúci sú po doručení Výzvy na uzavretie Zmluvy o prevode ktoroukoľvek Zmluvnou stranou povinní uzavrieť Zmluvu o prevode a to najneskôr do dvadsať (20) dní odo dňa doručenia Výzvy na uzavretie Zmluvy o prevode. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, určuje sa miesto a čas podpisu Zmluvy o prevode tak, že bude podpísaná Kupujúcim najneskôr posledný deň tejto lehoty, ktorý je pracovným dňom, v sídle Predávajúceho o 14:00hod.
- 11.6 Kupujúci berie na vedomie, že prílohou Zmluvy o prevode bude aj Design manuál, obmedzenia z ktorého vyplývajúce bude Kupujúci povinný dodržiavať; Design manuál tvorí **Prílohu 9**. Kupujúci zároveň berie na vedomie, že Predávajúci môže Design manuál jednostranne upraviť s ohľadom na prípadné úpravy podľa bodu 4.10 tejto Zmluvy.

## 12 DOHODY BUDÚCICH SPOLUVLASTNÍKOV

- 12.1 Zmluvné strany konštatujú, že k Predmetu prevodu patria aj Spoluvlastnícky podiel na areáli, Spoluvlastnícky podiel na Parkovacom dome a Spoluvlastnícky podiel na Sklade. Z tohto dôvodu je žiaduce, aby sa dohodou budúcich spoluvlastníkov upravilo hospodárenie s Pozemkami areálu, Stavbami a zariadeniami areálu (ďalej spoločne „**Areál**“) a ďalšie nakladanie so spoluvlastníckymi podielmi na Areáli, ako aj hospodárenie s Parkovacím domom a ďalšie nakladanie so spoluvlastníckymi podielmi na Parkovacom dome a ako aj hospodárenie so Skladom a ďalšie nakladanie so spoluvlastníckymi podielmi na Sklade. Ustanovenia bodov 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 a 12.8 spolu s obdobnými ustanoveniami v zmluvách uzatváraných medzi Predávajúcim a ďalšími nadobúdateľmi príslušných spoluvlastníckych podielov v Projekte predstavujú dohody budúcich spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnými vecami; práva a povinnosti z takýchto dohôd viažu aj nových spoluvlastníkov, na ktorých budú prevedené spoluvlastnícke podiely. Všetky ustanovenia nasledujúcich bodov tohto článku 12 Zmluvy sa navyše považujú za zmluvy uzavreté

podľa ust. § 50 Občianskeho zákonníka v prospech tretích osôb, a to konkrétne v prospech všetkých ostatných spoluvlastníkov vecí, ktorých sa týkajú.

- 12.2 Po tom, ako Kupujúci nadobudne Spoluvlastnícky podiel na areáli, bude ako ich vlastník spolu s ostatnými spoluvlastníkmi Areálu (ktorými sa stanú vlastníci bytov v Bytovom dome a ostatných bytových domoch patriacich k Projektu) aj osobou oprávnenou na užívanie jednotlivých častí, súčastí a príslušenstva Areálu (vrátane chodníkov, trvalých porastov, športových zariadení, prvkov detského ihriska, prístreškov a pod.) na účel, na ktorý sú svojou povahou určené.
- 12.3 Zmluvné strany sa dohodli, že správu Areálu bude vykonávať tretia osoba – spoločnosť určená Predávajúcim (ďalej „**Správca areálu**“) na základe zmluvy o výkone správy vopred uzavretej medzi Predávajúcim a Správcom areálu (ďalej „**Zmluva o výkone správy areálu**“). Kupujúci si je vedomý a súhlasí s tým, že nadobudnutím Spoluvlastníckeho podielu na areáli v rozsahu týchto podielov nadobudne zároveň práva a povinnosti Predávajúceho zo Zmluvy o výkone správy areálu zodpovedajúce týmto podielom a stane sa účastníkom Zmluvy o výkone správy areálu; na základe zákona bude zo Zmluvy o výkone správy areálu voči Správcovi areálu oprávnený a povinný spoločne a nerozdielne spolu s ostatnými spoluvlastníkmi Areálu. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností Kupujúci výslovne vyhlasuje, že dňom nadobudnutia Spoluvlastníckeho podielu na areáli v rozsahu týchto podielov pristupuje k Zmluve o výkone správy areálu a zaväzuje sa plniť záväzky voči Správcovi areálu, ktoré z nej vyplývajú. O ďalšej zmene alebo zrušení Zmluvy o výkone správy areálu budú spoluvlastníci Areálu rozhodovať väčšinou počítanou podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov v súlade so zákonom.
- 12.4 Kupujúci je oprávnený a povinný pri ďalšom prevode Bytu na tretiu osobu previesť na túto osobu aj Spoluvlastnícky podiel na areáli. Kupujúci sa zaväzuje, že (i) bude rešpektovať právo ostatných vlastníkov bytov v bytových domoch patriacich k Projektu, ktorí sú zároveň spoluvlastníkmi Areálu, pri prevode vlastníctva týchto bytov na tretiu osobu bez akýchkoľvek obmedzení previesť na túto osobu aj ich spoluvlastnícke podiely na Areáli a (ii) zdrží sa akýchkoľvek úkonov, ktorými by takéto nakladanie s ostatnými spoluvlastníckymi podielmi na Areáli maril, sťažoval, inak obmedzoval alebo spochybňoval; najmä sa zaväzuje, že si neuplatní predkupné právo k takto prevádzaným spoluvlastníckym podielom.
- 12.5 Po tom, ako Kupujúci nadobudne Spoluvlastnícky podiel na Parkovacom dome, bude ako jeho vlastník (i) jedinou osobou oprávnenou na užívanie Parkovacieho miesta 1 a (ii) spolu s ostatnými spoluvlastníkmi Parkovacieho domu aj osobou oprávnenou na užívanie spoločných priestorov a zariadení Parkovacieho miesta 1 určených svojou povahou na užívanie všetkými spoluvlastníkmi Parkovacím domom na prejazd motorových vozidiel, prechod osôb alebo iný podobný účel (ďalej „**Spoločné priestory Parkovacieho domu**“); Kupujúci sa zároveň zaväzuje strpieť užívanie Spoločných priestorov Parkovacieho domu tretími osobami, ktoré majú v Parkovacom dome resp. k spoluvlastníckemu podielu na Parkovacom dome zmluvný alebo iný vzťah. Kupujúci sa zaväzuje, že ako vlastník Spoluvlastníckeho podielu na Parkovacom dome (i) bude užívať výlučne Parkovacie státie 1 a Spoločné priestory Parkovacieho domu, (ii) zdrží sa užívania ostatných parkovacích miest nachádzajúcich sa v Parkovacom dome a akýchkoľvek úkonov, ktorými by užívanie ostatných parkovacích miest nachádzajúcich sa v Parkovacom dome ďalšími spoluvlastníkmi Parkovacieho domu maril alebo sťažoval, a (iii) zabezpečí, aby ostatné parkovacie miesta nachádzajúce sa v Parkovacom dome neužívali ani osoby, ktorým umožní vstup do Parkovacieho domu.
- 12.6 Kupujúci bude oprávnený (i) prenechať užívanie Parkovacieho miesta 1 inej osobe alebo (ii) previesť Spoluvlastnícky podiel na Parkovacom dome na inú osobu, pričom nadobúdateľ Spoluvlastníckeho podielu na Parkovacom dome nadobudne zároveň výlučné právo na užívanie Parkovacieho miesta 1 a právo na spoluužívanie Spoločných priestorov Parkovacieho domu. Kupujúci sa zaväzuje, že bude rešpektovať právo ostatných spoluvlastníkov Parkovacieho domu

bez akýchkoľvek obmedzení nakladať s ich spoluvlastníckymi podielmi na Parkovacom dome a zdrží sa akýchkoľvek úkonov, ktorými by nakladanie s ostatnými spoluvlastníckymi podielmi na Parkovacom dome maril, sťažoval, inak obmedzoval alebo spochybňoval; najmä sa zaväzuje, že si neuplatní predkupné právo k takto prevádzaným spoluvlastníckym podielom.

- 12.7 Po tom, ako Kupujúci nadobudne Spoluvlastnícky podiel na Sklade, bude ako jeho vlastník (i) jedinou osobou oprávnenou na užívanie Skladového priestoru a (ii) spolu s ostatnými spoluvlastníkmi Skladu aj osobou oprávnenou na užívanie spoločných priestorov a zariadení Skladu určených svojou povahou na užívanie všetkými spoluvlastníkmi Skladu na prechod osôb alebo iný podobný účel (ďalej „**Spoločné priestory Skladu**“). Kupujúci sa zaväzuje, že ako vlastník Spoluvlastníckeho podielu na Sklade sa zdrží akýchkoľvek úkonov, ktorými by užívanie ostatných skladových priestorov nachádzajúcich sa v Sklade a Spoločných priestorov Skladu ďalšími spoluvlastníkmi Skladu maril alebo sťažoval.
- 12.8 Kupujúci bude oprávnený (i) prenechať užívanie Skladového priestoru inej osobe alebo (ii) previesť Spoluvlastnícky podiel na Sklade na inú osobu, pričom nadobúdateľ Spoluvlastníckeho podielu na Sklade nadobudne zároveň výlučné právo na užívanie Skladového priestoru a právo na spoluúžívanie Spoločných priestorov Skladu. Kupujúci sa zaväzuje, že bude rešpektovať právo ostatných spoluvlastníkov Skladu bez akýchkoľvek obmedzení nakladať s ich spoluvlastníckymi podielmi na Sklade a zdrží sa akýchkoľvek úkonov, ktorými by nakladanie s ostatnými spoluvlastníckymi podielmi na Sklade maril, sťažoval, inak obmedzoval alebo spochybňoval; najmä sa zaväzuje, že si neuplatní predkupné právo k takto prevádzaným spoluvlastníckym podielom.

### 13 ZÁNIK ZMLUVY

- 13.1 Táto Zmluva zaniká uplynutím
- 13.1.1 dňa uvedeného v dohode Zmluvných strán o zániku tejto Zmluvy, inak dňom nadobudnutia účinnosti takej dohody,
- 13.1.2 dňa uvedeného v oznámení o odstúpení od Zmluvy doručenom druhej Zmluvnej strane v prípade odstúpenia Predávajúceho podľa bodu 13.2 tejto Zmluvy alebo odstúpenia Kupujúceho podľa bodu 13.3 tejto Zmluvy alebo podľa zákona, ak tento deň nasleduje po dni doručenia tohto oznámenia druhej Zmluvnej strane a ak takýto deň v oznámení o odstúpení uvedený nie je alebo je v ňom uvedený skorší deň, potom dňa doručenia tohto oznámenia druhej Zmluvnej strane, podľa toho, ktorý z týchto dní nastane najskôr.
- 13.2 Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak:
- 13.2.1 Kupujúci nezaplatí niektorý preddavok na Kúpnu cenu alebo jeho časť v lehote podľa bodu 7.2 tejto Zmluvy a nezaplatí tento preddavok alebo jeho časť ani v dodatočnej lehote siedmich (7) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na nápravu, alebo
- 13.2.2 Kupujúci nesplní záväzok uzavrieť Zmluvu o prevode podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy a tento záväzok nesplní ani v dodatočnej lehote siedmich (7) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na nápravu, alebo
- 13.2.3 ani do šiestich (6) mesiacov od uplynutia Termínu ukončenia výstavby Projektu a/alebo Bytového domu dojednaného v bode 4.8 tejto Zmluvy, resp. predĺženého Termínu ukončenia výstavby podľa bodu 4.9 tejto Zmluvy, nebude splnená niektorá z podmienok na uzavretie Zmluvy o prevode uvedených v bode 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3 alebo 11.2.4 tejto Zmluvy alebo
- 13.2.4 *ani do 30 dní po informovaní Kupujúceho Predávajúcim o splnení podmienok pre uzavretie Zmluvy o prevode uvedených v bode 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3 alebo 11.2.4 tejto Zmluvy nedôjde k uzavretiu Záložnej zmluvy; v tomto prípade je Predávajúci oprávnený ponechať si časť zaplatených preddavkov Kúpnej ceny vo výške prvého preddavku na Kúpnu cenu podľa*

*bodou 7.2.2 tejto Zmluvy ako paušálnu náhradu administratívnych nákladov vynaložených v súvislosti s touto Zmluvou a nákladov vynaložených na ďalší predaj Predmetu prevodu tretej osobe, s výnimkou prípadu, že k uzavretiu Záložnej zmluvy nedošlo iba pre porušenie záväzku Predávajúceho podľa bodu 9.2 tejto Zmluvy alebo*

*13.2.5 ešte pred zaplatením štvrtého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.5 tejto Zmluvy dôjde k zániku Úverovej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu; v tomto prípade je Predávajúci oprávnený ponechať si časť zaplatených preddavkov Kúpnej ceny vo výške prvého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.2 tejto Zmluvy ako paušálnu náhradu administratívnych nákladov vynaložených v súvislosti s touto Zmluvou a nákladov vynaložených na ďalší predaj Predmetu prevodu tretej osobe.*

13.3 Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak:

13.3.1 ani do štyroch (4) mesiacov od uplynutia termínu na získanie právoplatného Rozhodnutia o stavebnom zámere podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy nebude toto Rozhodnutie o stavebnom zámere vydané a nenadobudne právoplatnosť; v tomto prípade je Predávajúci povinný časť zaplatených preddavkov Kúpnej ceny vo výške prvého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.2 vrátiť Kupujúcemu, a to do tridsiatich (30) dní, alebo

13.3.2 ani do štyroch (4) mesiacov od uplynutia termínu na Začatie výstavby podľa bodu 4.7 tejto Zmluvy nebude začatá výstavba; v tomto prípade je Predávajúci povinný časť zaplatených preddavkov Kúpnej ceny vo výške prvého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.2 vrátiť Kupujúcemu, a to do tridsiatich (30) dní, alebo

13.3.3 ani do šiestich (6) mesiacov od uplynutia Termínu ukončenia výstavby Bytového domu dojednaného v bode 4.8 tejto Zmluvy a predĺženého prípadne podľa bodu 4.9 tejto Zmluvy nebude ukončená stavba Bytového domu (bod 4.8 a 4.9 tejto Zmluvy), alebo

13.3.4 ak dôjde k navýšeniu Kúpnej ceny podľa bodu 8.1.3 tejto Zmluvy o viac ako 12,5%, v tomto prípade je Predávajúci povinný časť zaplatených preddavkov Kúpnej ceny vo výške prvého preddavku na Kúpnu cenu podľa bodu 7.2.2 vrátiť Kupujúcemu, a to do tridsiatich (30) dní, alebo

13.3.5 ani do tridsiatich (30) dní po splnení podmienok pre uzavretie Záložnej zmluvy uvedených v bode 9.2 tejto Zmluvy nedôjde k uzavretiu Záložnej zmluvy z dôvodu porušenia záväzku Predávajúceho podľa bodu 9.2 tejto Zmluvy, alebo

13.3.6 nie je daný dôvod uvedený v bode 13.3.1 až 13.3.5 tejto Zmluvy a Kupujúci doručí Predávajúcemu oznámenie o odstúpení od tejto Zmluvy pred podaním návrhu na vklad záložného práva v prospech Úverovej banky k Predmetu prevodu, zriadeného Záložnou zmluvou, podľa bodu 9.2 tejto Zmluvy; v takom prípade je Kupujúci povinný zaplatiť Predávajúcemu paušálnu náhradu administratívnych nákladov vynaložených v súvislosti s touto Zmluvou a nákladov vynaložených na ďalší predaj Predmetu prevodu tretej osobe vo výške 20% Kúpnej ceny do tridsiatich (30) pracovných dní od zániku Zmluvy; Predávajúci je oprávnený jednostranne započítať svoju pohľadávku na zaplatenie paušálnej náhrady podľa tohto písma Zmluvy proti pohľadávke Kupujúceho na vrátenie preddavkov na Kúpnu cenu zaplatených podľa bodu 7.2 tejto Zmluvy, a to aj v prípade, ak niektorá z týchto pohľadávok nie je ešte splatná.

## **14 PORUŠENIE ZMLUVNÝCH POVINNOSTÍ**

14.1 V prípade porušenia povinností podľa tejto Zmluvy alebo podľa zákona zodpovedá Zmluvná strana, ktorá danú povinnosť porušila, za škodu spôsobenú druhej Zmluvnej strane v súlade so zákonom a

ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ak z tejto Zmluvy alebo zákona nevyplýva niečo iné.

14.2 Zmluvné strany si pre prípad porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy dojednali zmluvné pokuty nasledovne:

14.2.1 pre prípad porušenia povinnosti Predávajúceho uzavrieť Zmluvu o prevode podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy, ak Predávajúci tento záväzok nesplní ani v dodatočnej lehote siedmich (7) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Kupujúceho na jeho splnenie, zmluvnú pokutu vo výške 0,03% Kúpnej ceny za každý aj začatý deň omeškania nasledujúci po uplynutí uvedenej dodatočnej lehoty, spolu však najviac vo výške 4% Kúpnej ceny;

14.2.2 pre prípad porušenia povinnosti Kupujúceho uzavrieť Zmluvu o prevode podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy, ak Kupujúci tento záväzok nesplní ani v dodatočnej lehote siedmich (7) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na jeho splnenie:

(i) zmluvnú pokutu vo výške 0,03% Kúpnej ceny za každý aj začatý deň omeškania nasledujúci po uplynutí uvedenej dodatočnej lehoty, spolu však najviac vo výške 4% Kúpnej ceny,

(ii) popri zmluvnej pokute podľa (i) toho bodu aj zmluvnú pokutu vo výške 20% Kúpnej ceny; uzavretím Zmluvy o prevode právo na túto zmluvnú pokutu zaniká a v prípade, že ju Kupujúci už zaplatil, je Predávajúci povinný mu túto zmluvnú pokutu vrátiť,

(iii) popri zmluvnej pokute podľa odrážky (i) alebo (ii) tohto bodu aj ďalšiu zmluvnú pokutu vo výške 20% Kúpnej ceny; v prípade, že dôjde k (a) uzavretiu Zmluvy o prevode alebo (b) zániku tejto Zmluvy bez toho, aby v tom čase existovalo záložné právo zriadené Záložnou zmluvou alebo záväzok Predávajúceho zriadiť také záložné právo alebo (c) zániku tejto Zmluvy a následnému zániku záložného práva zriadeného Záložnou zmluvou, právo na túto zmluvnú pokutu zaniká a v prípade, že ju Kupujúci už zaplatil, je Predávajúci povinný mu túto zmluvnú pokutu vrátiť;

14.2.3 pre prípad omeškania Kupujúceho so zaplatením niektorého preddavku na Kúpnu cenu alebo jeho časti podľa bodu 7.2 tejto Zmluvy, ak Kupujúci nezaplatí tento preddavok alebo jeho časť ani v dodatočnej lehote siedmich (7) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na nápravu:

(i) zmluvnú pokutu vo výške 20% Kúpnej ceny; zaplatením celej dlžnej časti príslušného preddavku na Kúpnu cenu právo na túto zmluvnú pokutu zaniká a v prípade, že ju Kupujúci už zaplatil, je Predávajúci povinný mu túto zmluvnú pokutu vrátiť;

(ii) *popri zmluvnej pokute podľa (i) tohto bodu aj ďalšiu zmluvnú pokutu vo výške 20% z Kúpnej ceny; v prípade, že dôjde k (i) zaplateniu celej dlžnej časti príslušného preddavku na Kúpnu cenu alebo (ii) zániku tejto Zmluvy bez toho, aby v tom čase existovalo záložné právo zriadené Záložnou zmluvou alebo záväzok Predávajúceho zriadiť také záložné právo alebo (iii) zániku tejto Zmluvy a následnému zániku záložného práva zriadeného Záložnou zmluvou, právo na túto zmluvnú pokutu zaniká a v prípade, že ju Kupujúci už zaplatil, je Predávajúci povinný mu túto zmluvnú pokutu vrátiť;*

14.2.4 pre prípad omeškania Predávajúceho s plnením jeho záväzku postupovať tak, aby stavba Projektu a/alebo Bytového domu bola ukončená v termíne dojednanom v bode 4.8 tejto Zmluvy, predĺženom prípadne podľa bodu 4.9 tejto Zmluvy, ak stavba Projektu a/alebo Bytového domu nebude ukončená ani do 90 dní od uplynutia takého termínu, zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z výšky Kúpnej ceny za každý aj začatý deň omeškania s plnením tohto záväzku nasledujúci po uplynutí uvedenej 90-dňovej lehoty, spolu však najviac vo výške 4% Kúpnej ceny.

14.3 Predávajúci je oprávnený jednostranne započítať svoju pohľadávku na zaplatenie ktorejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tohto bodu Zmluvy proti pohľadávke Kupujúceho na vrátenie preddavkov na

Kúpnu cenu zaplatených podľa bodu 7.2 tejto Zmluvy, a to aj v prípade, ak niektorá z týchto pohľadávok nie je ešte splatná.

- 14.4 Pohľadávka na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 14.2 tejto Zmluvy vzniká a sa stane splatnou len za podmienky, že oprávnená Zmluvná strana písomne vyzve Zmluvnú stranu, ktorá porušila zmluvnú povinnosť, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, na zaplatenie zmluvnej pokuty; táto pohľadávka je potom splatná v lehote uvedenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty, inak do piatich (5) pracovných dní od jej doručenia druhej Zmluvnej strane.
- 14.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci má právo domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinnosti Kupujúceho podľa bodu 14.2 tejto Zmluvy presahujúcej dojednanú zmluvnú pokutu.
- 14.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude ktorákoľvek Zmluvná strana v omeškaní so splnením svojho peňažného záväzku podľa tejto Zmluvy, je povinná zaplatiť druhej Zmluvnej strane z dlžnej sumy úrok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi.

## 15 ĎALŠIE DOJEDNANIA

- 15.1 Kupujúci súhlasí so zmenami v dispozičnom riešení jednotlivých bytov iných bytov ako je Byt Kupujúceho, ako aj nebytových priestorov oproti schválenej Projektovej dokumentácii, pokiaľ tieto zmeny nebudú zasahovať do jeho práv spojených s výstavbou Bytu. Všetky podstatné zmeny týkajúce sa Bytu, musia byť schválené oboma Zmluvnými stranami písomnou formou.
- 15.2 Predávajúci sa zaväzuje, že počas platnosti a účinnosti Zmluvy neuzatvorí žiadnu zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o prevode alebo budúcom prevode vlastníckeho práva k Predmetu prevodu, neprevedie ich na tretiu osobu (okrem osoby podľa bodu 15.7 tejto Zmluvy a nezaťaží Nehnuteľnosti inými ťarchami ako sú uvedené v bode 15.9 tejto Zmluvy).
- 15.3 Kupujúci berie na vedomie, že výstavbu Predmetu prevodu bude financovať banka zvolená Predávajúcim (ďalej len „**Financujúca banka**“) a z toho dôvodu bude k Predmetu prevodu zriadené záložné právo v prospech Financujúcej banky. Zmluvné strany berú na vedomie, že prípadná zmena Financujúcej banky a s ním spojená zmena v osobe záložného veriteľa nemá žiadny vplyv na práva a povinnosti účastníkov tejto Zmluvy, takúto zmenu nie je Predávajúci povinný oznamovať počas výstavby Kupujúcemu. Kupujúci berie na vedomie, že Predávajúci je oprávnený výstavbu Projektu financovať aj prostredníctvom niekoľkých bánk a z tohto dôvodu môžu byť k Predmetu prevodu zriadené ďalšie záložné práva v prospech týchto bánk; v takom prípade platia pre Predávajúceho primerane ustanovenia nasledujúcej vety. Predávajúci požiada Financujúcu banku o vydanie potvrdenia o zániku záložného práva do desiatich (10) dní od uhradenia všetkých finančných záväzkov Kupujúceho voči Predávajúcemu podľa tejto Zmluvy. Predávajúci vynaloží všetko úsilie, aby pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu na základe Zmluvy o prevode bolo možné požiadať príslušný úrad o výmaz záložného práva k Predmetu prevodu zriadeného v prospech Financujúcej banky.
- 15.4 Kupujúci je oprávnený všetky práva a povinnosti zo Zmluvy previesť zmluvou o prevode práv a povinností na tretiu osobu (ďalej len „**Náhradný kupujúci**“) iba s vopred udeleným písomným súhlasom Predávajúceho, a to do termínu nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia. Predávajúci si vyhradzuje právo udelenie takéhoto súhlasu odoprieť. Predávajúci neudelí súhlas k prevodu práv a povinností z tejto Zmluvy okrem iného aj v prípade, ak Náhradný kupujúci sa nezaviaže prevziať Byt aj so štandardnou výbavou podľa výberu Kupujúceho. Udelenie uvedeného písomného súhlasu Predávajúcim je spoplatnené administratívnym poplatkom vo výške 2% z celkovej Kúpnej ceny, ktorý je povinný uhradiť Kupujúci najneskôr ku dňu prevodu práv a povinností. Prevod práv a povinností na tretiu osobu nezakladá žiadne nároky Kupujúceho na

vrátenie už zaplatených finančných čiastok v súvislosti so Zmluvou. Všetky finančné nároky sú povinní vzájomne si vysporiadať Kupujúci a tretia osoba – Náhradný kupujúci. Účinnosť prevodu zmluvných práv a povinností voči Predávajúcemu nastáva doručením originálu zmluvy o prevode zmluvných práv a povinností na Náhradného kupujúceho Predávajúcemu. Pokiaľ nebol k takémuto prevodu vopred daný písomný súhlas Predávajúceho, takáto zmluva je neplatná.

- 15.5 Predávajúci je povinný pred uzatvorením Zmluvy o prevode zabezpečiť správu Bytového domu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V prípade, ak bude zmluva o správe bytového domu uzatvorená s osobou oprávnenou poskytovať také služby, Kupujúci sa zaväzuje takého správcu akceptovať a v Zmluve o prevode k takej zmluve pristúpi.
- 15.6 Kupujúci vyhlasuje, že zachová mlčanlivosť o konkrétnom obsahu a konkrétnych podmienkach Zmluvy (mimo jej vzorového znenia) a neposkytne žiadne informácie akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predávajúceho. Kupujúci vyhlasuje, že bude zodpovedný za akúkoľvek škodu, ktorá Predávajúcemu vznikne z dôvodu porušenia povinností uvedených v Zmluve.
- 15.7 Predávajúci je oprávnený previesť vlastníctvo k Pozemkom na inú spoločnosť, ktorá bude ako stavebník (investor resp. developer) realizovať Projekt a následne zmluvou o prevode práv a povinností previesť na túto tretiu osobu (ďalej len „**Nová spoločnosť**“) všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, s čím Kupujúci súhlasí za predpokladu že jeho práva a oprávnené záujmy z tejto Zmluvy týmto nebudú dotknuté. K platnému prevodu práv a povinností podľa prechádzajúcej vety nie je potrebný súhlas Kupujúceho, pričom o tejto skutočnosti bude Kupujúci iba písomne informovaný zo strany Novej spoločnosti. Kupujúci berie na vedomie vyššie uvedené a zaväzuje sa uzatvoriť Zmluvu o prevode s Novou spoločnosťou za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 15.8 Predávajúci je oprávnený zmluvou o prevode práv a povinností previesť všetky práva a povinnosti z tejto Zmluvy na inú obchodnú spoločnosť majetkovo a/alebo personálne prepojenú s Predávajúcim, ktorá je resp. sa stane stavebníkom Projektu a/alebo budúcim vlastníkom stavieb Projektu resp. ich častiach (ďalej len „**Nový stavebník**“). K platnému prevodu práv a povinností podľa prechádzajúcej vety nie je potrebný súhlas Kupujúceho, pričom o tejto skutočnosti bude Kupujúci iba písomne informovaný zo strany Nového stavebníka. Kupujúci berie na vedomie vyššie uvedené a zaväzuje sa uzatvoriť Zmluvu s Novým stavebníkom za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 15.9 Kupujúci berie na vedomie, že na Pozemkoch areálu a iných dotknutých pozemkoch resp. ich časti (vrátane pozemku zastavaného Bytovým domom a prípadných príľahlých pozemkoch) môžu viazať vecné bremená, ktorých zriadenie bude nevyhnutné alebo účelné najmä z hľadiska užívania Bytového domu, ostatných bytových domov patriacich k Projektu alebo iných stavieb v rámci Projektu alebo usporiadania vzťahov s aktuálnymi a budúcimi vlastníkmi a inými užívateľmi pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa mimo Pozemkov, najmä, nie však výlučne vecné bremená za účelom realizácie, správy, údržby, opráv a iných činností týkajúcich sa inžinierskych sietí (najmä elektrina, plyn, voda, splašková a dažďová kanalizácia, slaboprúdové rozvody) alebo zabezpečenia prechodu a prejazdu pre vlastníkov a iných užívateľov pozemkov a stavieb v rámci Projektu. Údaje o vecných bremenách podľa tohto bodu Zmluvy budú doplnené aj do znenia Zmluvy o prevode v súlade s bodom 11.4 tejto Zmluvy. Kupujúci taktiež berie na vedomie, že niektoré z vyššie

uvedených vecných bremien už boli v čase uzavretia tejto Zmluvy zriadené a zapísané do katastra nehnuteľností.

## 16 SÚČINNOSŤ

- 16.1 Kupujúci poskytne Predávajúcemu na jeho žiadosť spolupôsobenie nevyhnutné pre riadne a včasné plnenie záväzkov zmluvných strán podľa Zmluvy najneskôr do piatich (5) dní odo dňa doručenia žiadosti Predávajúceho na spolupôsobenie Kupujúceho, ak zo Zmluvy nevyplýva iné, alebo ak sa Zmluvné strany nedohodnú na dlhšej lehote.
- 16.2 Kupujúci je povinný sa dostaviť na stavenisko na základe výzvy Predávajúceho výlučne v termíne určenom Predávajúcim, ak je prítomnosť Kupujúceho potrebná pre ďalší plynulý postup výstavby Bytového domu. Na stavenisko nesmie Kupujúci, ani iné osoby vstupovať bez vedomia Predávajúceho a bez účasti zástupcu zo strany Predávajúceho.

## 17 DORUČOVANIE

- 17.1 Ak nie je výslovne uvedené v tejto Zmluve inak, oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so Zmluvou a jej plnením, musia byť urobené písomne (ďalej aj ako „**Písomnosť**“). Zmluvné strany sa dohodli, že všetky Písomnosti, budú doručované na korešpondenčnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy (ďalej ako „**Adresa na doručovanie**“). V prípade zmeny Adresy na doručovanie, sú Zmluvné strany povinné doručiť písomné oznámenie druhej Zmluvnej strane s novou Adresou na doručovanie. Od momentu doručenia oznámenia sa bude táto adresa považovať za Adresu na doručovanie. Kupujúci berie na vedomie, že preberanie Písomností na Adrese pre doručovanie je nevyhnutné, a je si vedomý, že v prípade, ak nepreberie na Adrese na doručovanie Písomnosť, bude mať takéto doručenie všetky následky akoby k doručeniu došlo.
- 17.2 Odchyľne od bodu 17.1 je Predávajúci oprávnený podľa vlastného rozhodnutia Písomnosť uskutočniť v elektronickej forme a doručiť Písomnosť na e-mailovú adresu Kupujúceho, ktorú Kupujúci uviedol v záhlaví tejto Zmluvy.

## 18 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 18.1 Táto Zmluva obsahuje celú a kompletnú dohodu Zmluvných strán a jej ustanovenia nahrádzajú všetky predchádzajúce ústne alebo prípadné písomné dojednania medzi Zmluvnými stranami.
- 18.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody Zmluvných strán vyhotovenej vo forme datovaného a číslovaného dodatku k tejto Zmluve podpísaného obidvoma Zmluvnými stranami.
- 18.3 Táto Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky a všetky spory z nej vzniknuté alebo s ňou súvisiace budú predložené vecne a miestne príslušnému súdu Slovenskej republiky.
- 18.4 Ak akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy alebo akékoľvek ustanovenie, zahrnuté do tejto Zmluvy, ktoré je alebo sa v budúcnosti stane neplatným alebo nevymáhateľným, neovplyvní platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenie sa považuje za nahradené vhodným a spravodlivým ustanovením, ktoré sa, do miery, ktorá je zákonne možná, čo najviac približuje ekonomickému zámeru a účelu neplatného alebo nevymáhateľného ustanovenia, pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak.

