

Príloha 3

Na pasekách D j.s.a.

ako Predávajúci

a

[*]

[*]

ako Kupujúci

ZMLUVA PREVODE VLASTNÍCTVA č. [*]

Projekt „Na pasekách“

Táto zmluva o prevode vlastníctva (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

(1) Predávajúci:

obchodné meno:	Na pasekách D j.s.a.
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.

3 ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 3.1 Predávajúci ako stavebník nadobudol na základe výstavby vlastnícke právo k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v bytovom dome „Na pasekách – Projekt A“, stavba so súpisným číslom: [*], druh stavby: [*], popis stavby: [*], postavená na pozemku parcelné číslo [*]/[*], [*]/[*], [*]/[*] a [*]/[*], a ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. [*] pre katastrálne územie Rača (ďalej len „**Bytový dom**“). Súčasťou Projektu A parkovací dom, ku ktorému Predávajúci, resp. ku nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v parkovacom dome, taktiež nadobudol na základe výstavby vlastnícke právo, pričom parkovací dom je stavba so súpisným číslom: [*], druh stavby: [*], popis stavby: [*], postavená na pozemku parcelné číslo [*]/[*], [*]/[*], [*]/[*] a [*]/[*], a ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. [*] pre katastrálne územie Rača (ďalej len „**Parkovací dom**“). Špecifikácia Projektu A je uvedená v Prílohe 1.
- 3.2 Dňa [*] bolo pre stavbu Bytového domu a Parkovacieho domu vydané Miestnym úradom Bratislava – Rača ako príslušným stavebným úradom kolaudačné rozhodnutie č. [*], ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa [*] (ďalej len „**Kolaudačné rozhodnutie**“). Na základe Kolaudačného rozhodnutia príslušný stavebný úrad povolil užívanie Bytového domu a Parkovacieho domu.
- 3.3 Predávajúci a Kupujúci uzavreli dňa [*] zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy (ďalej len „**Zmluva o budúcej zmluve**“) v zmysle ust. § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“), ktorou sa Predávajúci zaviazal k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu tak, ako je definovaný v Zmluve o budúcej zmluve.
- 3.4 Na základe Výzvy na uzavretie Zmluvy o prevode (definovanej v Zmluve o budúcej zmluve) sú Zmluvné strany povinné uzavrieť túto zmluvu o prevode vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru (ďalej len „**Zmluva**“):
- 3.4.1 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**“); v spojení s
- 3.4.2 ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“); a
- 3.4.3 v zmysle ust. § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.

4 PREDMET ZMLUVY

- 4.1 Predmetom tejto Zmluvy je prevod vlastníckeho práva k Predmetu prevodu, ktorým je:

4.1.1 Byt

Byt č. [*] nachádzajúci sa na [*] poschodí Bytového domu, ktorého pôdorys a umiestnenie je súčasťou Prílohy 2 tejto Zmluvy, pozostávajúci z [*] izieb, kúpeľne, chodby a ďalšieho príslušenstva (byt spolu s príslušenstvom ďalej ako „**Byt**“), ku ktorému prislúcha loggia/terasa/predzáhradka/externý sklad. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to najmä vybavenie špecifikované v Prílohe 2 tejto Zmluvy. Podlahová (úžitková) plocha Bytu (ďalej „**Podlahová plocha Bytu**“) je [*] m² a podlahová (úžitková) plocha loggie/terasy/predzáhradky/externého skladu určenej na užívanie spolu s Bytom je [*] m². Pri

určení veľkosti Podlahovej plochy Bytu na účely tohto bodu sa prihlíada len na čistú úžitkovú plochu podľa príslušnej technickej normy vrátane plochy prahov a nulových parapetov. Byt a jeho príslušenstvo sú ohraničené vstupnými dverami do Bytu vrátane zárubní a uzávermi energií Bytu. Priečka oddeľujúca Byt od susediaceho bytu je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka Bytu a vlastníka susediaceho bytu.

4.1.2 **Spoluvlastnícky podiel o veľkosti [*] spojený s vlastníctvom Bytu**, a to na:

- (i) spoločných častiach Bytového domu,
- (ii) spoločných zariadeniach Bytového domu,
- (iii) príslušenstve Bytového domu,
- (iv) pozemku zastavanom Bytovým domom, ktorým je pozemok s parc. č. [*], o výmere [*] m², druh pozemku: [*], pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, ktorý je zapísaný na LV č. [*], pre katastrálne územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom,
- (v) pozemkoch patriacich k Bytovému domu, na ktorých sa nachádza príslušenstvo Bytového domu (takéto pozemky patriace k určitému bytovému domu ďalej ako „**príľahlé pozemky Bytového domu**“), ktorými sú pozemok s parc. č. [*], o výmere [*] m², druh pozemku: [*], pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, ktorý je zapísaný na LV č. [*], pre katastrálne územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom,
(ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel spojený s Bytom**“)

4.1.3 **Skladový priestor č. [*]**

Spoluvlastnícky podiel o veľkosti [*] na nebytovom priestore č. [*] slúžiacom na skladovanie, ktorý sa nachádza na podzemnom podlaží Bytového domu (ďalej „Sklad“) a ktorého súčasťou je aj skladový priestor č. [*] o výmere [*] m² (ďalej „**Skladový priestor**“) určený na užívanie vlastníkom tohto spoluvlastníckeho podielu, pričom pôdorys a umiestnenie Skladového priestoru je súčasťou **Prílohy 3** tejto Zmluvy. Skladový priestor podľa tejto Zmluvy je skladovým priestorom podľa § 2 ods. 15 Zákona o bytoch (ďalej „**Spoluvlastnícky podiel na Sklade**“).

4.1.4 **Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti [*] 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 „**Spoluvlastnícky podiel spojené so Spoluvlastníckym podielom na Sklade**“)

4.1.5 **Parkovacie miesto č. [*]**

spoluvlastnícky podiel o veľkosti [*] na nebytovom priestore č. [*] – garáži (hromadnej) v Parkovacom dome (ďalej „**Parkovací dom**“), ktorý sa nachádza na [*] poschodí Parkovacieho domu, 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 4**. Parkovacím miestom 1 podľa tohto bodu Zmluvy sa rozumie garážové stojisko podľa § 2 písm. q) Zákona o bytoch;

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

4.1.6 **Spoluvlastnícky podiel o veľkosti [*] spojený s vlastníctvom Parkovacieho miesta 1**, a to na:

- (i) spoločných častiach Parkovacieho domu,
- (ii) spoločných zariadeniach Parkovacieho domu,

- (iii) príslušenstve Parkovacieho domu domu,
- (iv) pozemku zastavanom Parkovacím domom, ktorým je pozemok s parc. č. [*], o výmere [*] m², druh pozemku: [*], pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, ktorý je zapísaný na LV č. [*], pre katastrálne územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom,
- (v) pozemkoch patriacich k Bytovému domu, na ktorých sa nachádza príslušenstvo Bytového domu (takéto pozemky patriace k určitému bytovému domu ďalej ako **„prilahlé pozemky Parkovacieho domu“**), ktorými sú pozemok s parc. č. [*], o výmere [*] m², druh pozemku: [*], pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, ktorý je zapísaný na LV č. [*], pre katastrálne územie Rača, obec BA - m.č. Rača, okres Bratislava III vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, (ďalej len **„Spoluvlastnícky podiel na Parkovacom dome spojený s Parkovacím miestom 1“**);

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

- (i) nasledovných pozemkoch registra „C“ nachádzajúcich sa v katastrálnom území Devínska Nová Ves, obec Bratislava – m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. [*], ktoré nie sú zastavaným ani prilahlým pozemkom Bytového domu, prilahlým pozemkom Parkovacieho domu, ani žiadneho iného bytového domu, pričom majú slúžiť obyvateľom všetkých bytových domov v Projekte:

Parcela „CKN“ číslo	Druh pozemku	Výmera pozemku
[*]	[*]	[*]
[*]	[*]	[*]

(ďalej spoločne **„Pozemky areálu“**)

- (ii) samostatných stavbách, drobných stavbách a inžinierskych stavbách (vrátane areálovej cesty, prepojovacích chodníkov, návštevníckych vonkajších parkovacích státi), ktoré sú postavené na Pozemkoch areálu (s výnimkou dažďovej kanalizácie a vodovodnej prípojky, ktoré sú v časti postavené aj na iných pozemkoch), a mobiliári, prvkoch malej architektúry a detského ihriska, a prípadných ďalších zariadeniach pre Bytový dom a ďalšie bytové domy patriace k Projektu, ktoré sú inštalované na Pozemkoch areálu, tak, ako sú špecifikované v **Prílohe 1** (ďalej spoločne **„Stavby a zariadenia areálu“**)

(ďalej spoločne **„Spoluvlastnícky podiel na areáli“**);

(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 na Parkovacom dome spojený s Parkovacím miestom 1 a Spoluvlastnícky podiel na areáli ďalej spolu aj ako **„Predmet prevodu“**).

5 VYMEDZENIE A VÝPOČET SPOLOČNÝCH ČASTÍ, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ A PRÍSLUŠENSTVA

- 5.1 S vlastníctvom Bytu a Skladového priestoru je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Bytového domu.
- 5.2 Spoločnými časťami Bytového domu sú časti Bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie a to najmä: základy domu, strecha domu, obvodové konštrukcie a fasády, spoločné chodby a schodišťa, vchodové spoločné priestory, výtahové a inštaláčn šachty, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

- 5.3 Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Bytovému domu a tvoria ich najmä: bleskozvody a uzemnenia, vodovodná, kanalizačná, elektrická, telefónna a plynová prípojka, slaboprúdové rozvody a komíny, výťahy so strojovňami výťahov, rozvody teplej a studenej vody, kanalizačné stúpačky vrátane bytovej odbočky, elektroinštalácie a technológia výťahu, elektroinštalácie do skrií merania po bytový rozvádzač, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach Polyfunkčného domu, elektrický vrátnik vrátane rozvodov.
- 5.4 Príslušenstvom Bytového domu sú stavby umiestnené na príľahlom pozemku Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou Bytového domu, najmä prístrešky, kôlne, altány.
- 5.5 S vlastníctvom Spoluvlastníckeho podielu na Parkovacom dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Parkovacieho domu.
- 5.6 Spoločnými časťami Parkovacieho domu sú časti Parkovacieho domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie a to najmä: základy domu, strecha domu, obvodové konštrukcie a fasády, spoločné chodby a schodištia, vchodové spoločné priestory, výťahové a inštaláčn šachty, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
- 5.7 Spoločnými zariadeniami Parkovacieho domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Parkovacieho domu a tvoria ich najmä: bleskozvody a uzemnenia, vodovodná, kanalizačná, elektrická, telefónna a plynová prípojka, slaboprúdové rozvody a komíny, výťahy so strojovňami výťahov, rozvody teplej a studenej vody, kanalizačné stúpačky vrátane bytovej odbočky, elektroinštalácie a technológia výťahu, elektroinštalácie do skrií merania po bytový rozvádzač, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach Parkovacieho domu, elektrický vrátnik vrátane rozvodov.
- 5.8 Príslušenstvom Parkovacieho domu sú stavby umiestnené na príľahlom pozemku Parkovacieho domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou Parkovacieho domu, najmä prístrešky, kôlne, altány.

6 ĽARCHY A INÉ PRÁVA

- 6.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že Predmet prevodu, resp. samostatne niektorá časť Predmetu prevodu, môže byť zaťažený niektorými nasledovnými ľarchami a inými právami tretích osôb:
- 6.1.1 záložné právo zriadené v prospech [budú doplnené údaje Financujúcej banky Predávajúceho] (ďalej „**Financujúca banka**“);
- 6.1.2 záložné právo k Predmetu prevodu (resp. časti) podľa Zákona o vlastníctve bytov v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome;
- 6.1.3 záložné právo zriadené v prospech [budú doplnené údaje Úverovej banky Kupujúceho], ktoré v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nemusí byť ešte zapísané v katastri nehnuteľností;
- 6.1.4 [budú doplnené vecné bremená predpokladané v Zmluve o budúcej zmluve v čase uzavretia Zmluvy o prevode zapísané (resp. zapisované) v katastri nehnuteľností, prípadné iné vecné bremená, ktoré zabezpečujú obsluhu územia Projektu ako aj územia okolitého].
- 6.2 Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť, aby sa Financujúca banka záložného práva k Predmetu prevodu alebo akejkoľvek jeho časti vzdala do 60 dní po úplnom zaplatení Kúpnej ceny Kupujúcim a uzavretí tejto Zmluvy (podľa toho, ktorá z týchto skutočností nastane neskôr).

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.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena je splatná uzavretím tejto Zmluvy.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy započítavajú pohľadávku Predávajúceho voči Kupujúcemu na zaplatenie Kúpnej ceny podľa bodu 7.1 tejto Zmluvy proti pohľadávkam Kupujúceho voči Predávajúcemu na vrátenie preddavkov na Kúpnu cenu zaplatených podľa Zmluvy o budúcej zmluve spolu vo výške [*],- Eur (slovom [*] eur) [ďalej spoločne „**Preddavky**“]. Zmluvné strany prehlasujú, že nakoľko je výška Kúpnej ceny rovnaká ako výška Preddavkov, ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy zanikajú (i) pohľadávka Predávajúceho na zaplatenie Kúpnej ceny a (ii) pohľadávka Kupujúceho na vrátenie Preddavkov v celom rozsahu, t.j. Kupujúci nie je povinný uhradiť žiadnu ďalšiu sumu na zaplatenie Kúpnej ceny.

8 NADOBUDNUTIE VLASTNÍCTVA A SÚČINNOSŤ

- 8.1 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu prevodu vkladom vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností. Do tej doby sú Zmluvné strany svojimi prejavmi v tejto Zmluve v plnom rozsahu viazané, ak nie je v tejto Zmluve stanovené inak. Kde sa v tejto Zmluve hovorí o zápise práv k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností, má sa na mysli iba tá časť Predmetu kúpy, ktorá je v katastri nehnuteľností zapísaná; vlastnícke právo k časti Predmetu prevodu nezapísanej v katastri nehnuteľností nadobudne Kupujúci dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k zvyšnej časti Predmetu kúpy podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu kúpy podá Predávajúci, a to do desiatich (10) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že vo vzájomnej súčinnosti urobia všetko potrebné pre to, aby bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto Zmluvy a v súlade s jej dojednaniami bolo do katastra nehnuteľností zapísané vlastnícke právo Kupujúceho k Predmetu prevodu. Za tým účelom sa Zmluvné strany dohodli, že pokiaľ príslušný okresný úrad:
- 8.3.1 vyzve Zmluvné strany (alebo niektorú z nich), aby v určenej lehote predložili verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k Predmetu kúpy, alebo aby odstránili nedostatky návrhu na vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu kúpy, prípadne jeho príloh, a z tohto dôvodu rozhodne o prerušení konania o návrhu na vklad, sú obidve Zmluvné strany vo vzájomnej súčinnosti a v lehote určenej okresným úradom alebo do siedmich (7) pracovných dní (podľa toho, ktorá lehota uplynie skôr) povinné požadovanú listinu okresnému úradu predložiť, resp. návrh na vklad alebo jeho prílohy náležite doplniť alebo opraviť;

- 8.3.2 rozhodne o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu prevodu, Zmluvné strany do siedmich (7) pracovných dní od právoplatného rozhodnutia okresného úradu uzatvoria novú kúpnu zmluvu alebo dodatok k tejto Zmluve rovnakého obsahu tak, aby nová kúpna zmluva alebo dodatok k tejto Zmluve spĺňali podmienky alebo požiadavky okresného úradu na povolenie vkladu.
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že po prevode vlastníctva k Predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy na Kupujúceho Kupujúci poskytne bez zbytočného odkladu na požiadanie Predávajúcemu a ním určeným osobám akúkoľvek a všetku súčinnosť, potrebnú v súvislosti s povoľovaním a/alebo stavebno-technickou realizáciou (i) akýchkoľvek bytových domov v rámci stavebných projektov susediacich s Projektom, iných stavieb alebo inžinierskych sietí realizovaných na pozemkoch, ktoré sú vo vzťahu k pozemkom tvoriacim Predmet prevodu susednými pozemkami, (ii) akýchkoľvek inžinierskych sietí a inžinierskych stavieb realizovaných na pozemkoch tvoriacich Predmet kúpy, a to bez ohľadu na osobu stavebníka alebo vlastníka pozemku, na ktorom sa majú stavby podľa (i) a (ii) nachádzať. Súčinnosťou podľa tohto bodu Zmluvy sa rozumie všetka súčinnosť potrebná v súvislosti s povoľovaním a stavebno-technickou realizáciou stavieb podľa prvej vety tohto bodu, spočívajúca najmä:
- 8.4.1 vo vydaní potrebných súhlasov a stanovísk a vykonaní iných úkonov pre účely územného, stavebného, kolaudačného alebo akéhokoľvek iného verejnoprávneho konania pred akýmkoľvek správnym orgánom, orgánom územnej samosprávy alebo iným orgánom, v súvislosti so stavbami podľa tohto bodu;
- 8.4.2 v zdržaní sa konania, ktoré by akýmkoľvek spôsobom sťažovalo, obmedzovalo alebo bránilo projektovaniu, prerokovaniu, povoľovaniu alebo stavebno-technickej realizácii stavieb podľa tohto bodu (vrátane jednotlivých konaní podľa písm. a) tohto bodu Zmluvy), najmä podávania námietok, riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov v akomkoľvek územnom, stavebnom, kolaudačnom alebo inom verejnoprávnom konaní pred akýmkoľvek správnym orgánom, orgánom územnej samosprávy alebo iným orgánom, v súvislosti so stavbami podľa tohto bodu, ako aj v neodôvodneného odkladu vydania potrebných súhlasov a stanovísk a vykonania iných úkonov podľa písm. a) tohto bodu Zmluvy;
- (ďalej len ako „**Súčinnosť**“).
- 8.5 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že po prevode vlastníctva k Predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy, najmä k Spoluvlastníckemu podielu na Parkovacom dome 1, na Kupujúceho Kupujúci udeľuje Predávajúcemu a ním určeným osobám súhlas v zmysle ust. § 14b ods. 2 písm. e) Zákona o bytoch, v zmysle ktorého je Predávajúci a ním určené osoby oprávnený vykonať nadstavbu Parkovacieho domu v rozsahu a za podmienok určených Predávajúcim (ďalej len „**Nadstavba**“). Kupujúci týmto teda udeľuje súhlas, v zmysle ktorého je Predávajúci oprávnený vykonať Nadstavbu podľa svojho vlastného uváženia, za týmto účelom uzavrieť s tretími osobami akékoľvek zmluvy potrebné k zrealizovaniu Nadstavby, najmä zmluvu o vyhotovení projektovej dokumentácie a zmluvu o nadstavbe ako stavebných prácach. Predávajúci sa zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Nadstavbou, nakoľko Predávajúci sa stane osobou majúcou vlastnícke právo k nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v nadstavbe. Kupujúci berie na vedomie, že v súvislosti s Nadstavbou môže byť dočasne obmedzené jeho vlastnícke právo k Spoluvlastníckemu podielu k Parkovaciemu domu 1, a toto obmedzenie po nevyhnutný čas akceptuje. Toto obmedzenie spočíva v nemožnosti parkovať motorové vozidlá na svojom Parkovacom mieste po nevyhnutný čas, a toto obmedzenie Kupujúci akceptuje. V prípade, ak by sa vyžadovalo udelenie takého súhlasu, resp. schválenie Nadstavby, na schôdzi vlastníkov nebytových priestorov v Parkovacom dome alebo v písomnom hlasovaní, Kupujúci sa zaväzuje hlasovať za schválenie Nadstavby takýmto spôsobom (ďalej len „**Hlasovanie**“).

Kupujúci berie na vedomie, že Predávajúci môže rozhodnúť a vykonať Hlasovanie o Nadstavbe ešte pred prevodom vlastníckeho práva k Predmetu prevodu a Kupujúci akceptuje vykonanie Nadstavby.

9 ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU PREVODU

9.1 Odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu do užívania Kupujúcemu sa uskutoční v preberacom konaní v súlade s ustanoveniami tohto článku Zmluvy (ďalej len „**Preberacie konanie**“).

9.2 Predávajúci je oprávnený a zároveň povinný do tridsiatich (30) dní odo dňa podpisu Zmluvy o prevode vyzvať Kupujúceho na odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu v Preberacom konaní. V prípade, ak Predávajúci nedoručí výzvu Kupujúcemu v lehote podľa prvej vety tohto článku Zmluvy, Kupujúci je oprávnený kedykoľvek vyzvať Predávajúceho k odovzdaniu a prevzatiu Predmetu prevodu v Preberacom konaní (ďalej len „**Výzva na Preberacie konanie**“).

Kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že Predávajúci je oprávnený zaslať Výzvu na Preberacie konanie Kupujúcemu aj prostredníctvom elektronickej pošty z emailovej adresy Predávajúceho uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy na emailovú adresu Kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

9.3 Termín Preberacieho konania:

9.3.1 je Predávajúci povinný oznámiť Kupujúcemu najmenej päť (5) pracovných dní vopred tak, aby termín Preberacieho konania sa uskutočnil do šesťdesiatich (60) dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy. Pokiaľ sa Kupujúci nemôže zúčastniť Preberacieho konania v deň navrhnutý Predávajúcim, oznámi túto skutočnosť bez zbytočného odkladu, najneskôr však do štyridsaťosem (48) hodín, Predávajúcemu, ktorý určí náhradný termín Preberacieho konania. Takto určený náhradný termín je pre Zmluvné strany záväzný.

9.3.2 V prípade, ak Výzvu na Preberacie konanie zasiela Kupujúci, určí termín Preberacieho konania najmenej tridsať (30) dní vopred. Pokiaľ sa Predávajúci nemôže zúčastniť Preberacieho konania v deň navrhnutý Kupujúcim, je povinný navrhnúť nový termín Preberacieho konania a postupovať v súlade s bodom 9.3.1 tejto Zmluvy.

9.4 Zmluvné strany sú povinné zúčastniť sa Preberacieho konania. V Preberacom konaní Zmluvné strany uskutočnia ohľadku Predmetu prevodu za účelom zistenia stavu Predmetu prevodu. O výsledku Preberacieho konania vyhotovia Zmluvné strany preberací protokol, ktorý bude obsahovať popis Predmetu prevodu, prípadné vady Predmetu prevodu a lehotu na ich odstránenie (ďalej len „**Preberací protokol**“). Zmluvné strany sa zaväzujú podpísať Preberací protokol, ak je Predmet prevodu spôsobilý riadneho užívania, pričom Predmet prevodu môže mať také vady, ktoré nebránia riadnemu užívaniu Predmetu prevodu. Súčasťou Preberacieho protokolu bude zoznam väd Predmetu prevodu, ktoré sa Predávajúci zaväzuje odstrániť v lehote tridsiatich (30) dní, pokiaľ vzhľadom na povahu a charakter vady nie je potrebná dlhšia lehota. Lehotu na odstránenie takejto vady dohodnú Zmluvné strany dodatočne.

9.5 Pokiaľ sa Kupujúci nezúčastní Preberacieho konania a/alebo bezdôvodne odmietne podpísať Preberací protokol platí, že ku dňu doručenia Výzvy na Preberacie konanie nemá Predmet prevodu vady a Kupujúci Predmet prevodu prevzal do užívania.

9.6 Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa odovzdania Predmetu odovzdania až do (i) dňa nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu kúpy podľa tejto Zmluvy alebo (ii) dňa zániku tejto Zmluvy [podľa toho, ktorý z dní uvedených pod (i) alebo (ii) nastane skôr] Predávajúci prenecháva Kupujúcemu Predmet odovzdania na dočasné bezodplatné užívanie. V období podľa predchádzajúcej vety je Kupujúci povinný:

9.6.1 uhrádzať:

- (i) náklady na energie a služby súvisiace s užívaním Predmetu odovzdania (t.j. vrátane takýchto nákladov súvisiacich s Parkovacím domom vo výške zodpovedajúcej Spoluvlastníckemu podielu na Parkovacom dome a takýchto nákladov súvisiacich so Skladom vo výške zodpovedajúcej Spoluvlastníckemu podielu na Sklade, najmä vodné a stočné, náklady na elektrinu, plyn a odvoz odpadu, vrátane nákladov súvisiacich so spoločnými časťami a zariadeniami, príslušenstvom Bytového domu (napr. úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu, odmena Správcovi za správu) vynaložených v súvislosti s Predmetom prevodu, a
- (ii) náklady na správu Areálu a s ňou súvisiace náklady vo výške určenej Spoluvlastníckym podielom na Areáli,

a to na základe uzavretých zmlúv o dodaní týchto energií alebo služieb, údajov z meracích zariadení alebo na základe iných preukazných podkladov a odôvodnených postupov; ak tieto náklady vynaložil Predávajúci, je Kupujúci povinný tieto náklady Predávajúcemu nahradiť;

9.6.2 užívať Predmet prevodu a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu (a) v súlade s ich povahou a účelovým určením, (b) tak, aby nad mieru primeranú pomerom neobťažoval užívateľov ostatných bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, ani neohrozoval výkon ich práv a (c) tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete prevodu a spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu, ani k hrozbe vzniku takých škôd a aby sa prípadné následky takých škôd čo najskôr odstránili, prípadne zmiernili;

9.6.3 udržiavať na svoje náklady Predmet odovzdania v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie; za tým účelom je Kupujúci najmä povinný uskutočňovať všetky opravy, výmeny a údržbu súčastí, vybavenia a zariadenia Bytu tak, aby sa neznižovala jeho hodnota, nezhoršovala jeho funkčnosť a estetický vzhľad, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako potreba takej opravy, výmeny alebo údržby vznikne; ak tieto náklady vynaložil Predávajúci, je Kupujúci povinný tieto náklady Predávajúcemu nahradiť.

10 ZODPOVEDNOSŤ PREDÁVAJÚCEHO ZA VADY

Zodpovednosť za vady

- 10.1 Zmluvné strany konštatovali/konštatujú všetky zjavné vady Predmetu prevodu v Preberacom protokole. Zmluvné strany majú za to, že Predmet prevodu je, okrem vád spísaných v Preberacom protokole, bez zjavných vád.
- 10.2 Ak dodatočne vyjde najavo vada Predmetu prevodu, na ktorú Predávajúci z nevedomosti o danej vade Kupujúceho neupozornil a Kupujúci nemohol pri bežnej starostlivosti vadu identifikovať (ďalej len „**Skrytá vada**“), má Kupujúci právo na odstránenie tejto Skrytej vady. Pokiaľ nie je možné Skrytú vadu odstrániť, Kupujúci má nárok na primeranú zľavu z Kúpnej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady.
- 10.3 Predávajúci zodpovedá Kupujúcemu za Skryté vady, pokiaľ ich Kupujúci uplatní u Predávajúceho bez zbytočného odkladu. Práva zo zodpovednosti za Skryté vady zanikajú, ak Kupujúci Skryté vady nevytkol Predávajúcemu do dvadsaťštyri (24) mesiacov odo dňa prevzatia Predmetu prevodu (ďalej len „**Lehota na uplatnenie vád**“).
- 10.4 Predávajúci nezodpovedá za Skryté vady Predmetu prevodu a/alebo výrobkov a zariadení, ktoré
 - 10.4.1 spôsobil Kupujúci jeho/ich poškodením alebo nenáležitým užívaním po jeho odovzdaní, alebo
 - 10.4.2 mu neboli Kupujúcim ohlásené riadne a včas v zmysle tejto Zmluvy.

Záručná zodpovednosť za vady

- 10.5 Predávajúci zodpovedá počas záručnej doby za vady, ktoré vzniknú na Predmete prevodu po jeho odovzdaní a prevzatí. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom trvaní záručnej doby:
- 10.5.1 záruka na akosť Predmet prevodu (bez výrobkov a zariadení Bytu) je dvadsaťštyri (24) mesiacov;
- 10.5.2 záruka na akosť výrobkov a zariadení, na ktoré sa vzťahuje záručná zodpovednosť za vady, v dĺžke podľa záručnej doby poskytnutej dodávateľmi výrobkov a zariadení, minimálne však dvadsaťštyri (24) mesiacov;
(ďalej len „**Záručná doba**“).
- 10.6 Záručná doba začína plynúť odo dňa odovzdania a prevzatia Predmetu prevodu.
- 10.7 Predávajúci nezodpovedá za vady Predmetu prevodu a/alebo výrobkov a zariadení, ktoré:
- 10.7.1 spôsobil Kupujúci jeho/ich poškodením alebo nenáležitým užívaním po jeho odovzdaní;
- 10.7.2 vznikli v dôsledku zásahu Kupujúceho do Predmetu prevodu a/alebo výrobkov a zariadení bez predchádzajúceho súhlasu Predávajúceho;
- 10.7.3 mu neboli Kupujúcim ohlásené riadne a včas v zmysle tejto Zmluvy.

11 VADY

- 11.1 Kupujúci je povinný užívať Predmet prevodu po jeho prevzatí s náležitou starostlivosťou.
- 11.2 Nároky Kupujúceho z vád Bytu zanikajú, ak nie sú uplatnené u Predávajúceho písomne, a to doporučeným oznámením doručeným Predávajúcemu najneskôr do uplynutia Lehoty na uplatnenie vád alebo Záručnej doby. V oznámení – reklamácií je Kupujúci povinný uviesť všetky podrobnosti reklamovanej vady.
- 11.3 Predávajúci je povinný zabezpečiť obhliadku reklamovanej vady, riadne uplatnenej v zmysle tejto Zmluvy, za ktorú Predávajúci zodpovedá, bez zbytočného odkladu. Predávajúci po obhliadke reklamovanej vady určí, s prihliadnutím na povahu a rozsah reklamovanej vady lehotu na jej odstránenie. Za účelom odstránenia reklamovanej vady je Kupujúci povinný umožniť Predávajúcemu alebo ním poverenej osobe prístup do priestorov, kde sa reklamovaná vada nachádza a poskytnúť mu nevyhnutnú súčinnosť na účelne a rýchle odstránenie reklamovanej vady, za ktorú Predávajúci zodpovedá. Kupujúci je povinný sprístupniť priestory v termíne, ktorý Predávajúci Kupujúcemu písomne oznámi alebo v inom vzájomne dohodnutom termíne. V prípade, že Kupujúci bez uvedenia dôvodu a náhradného termínu odmietne sprístupniť alebo nesprístupní uvedené priestory, Predávajúci nie je povinný reklamovanú vadu odstrániť a zároveň nezodpovedá za škodu tým spôsobenú Kupujúcemu alebo tretím osobám.
- 11.4 Po odstránení reklamovanej vady sa spíše záznam, v ktorom je Kupujúci povinný potvrdiť Predávajúcemu skutočnosť o odstránení reklamovanej vady.

12 SPRÁVA BYTOVÉHO DOMU A PARKOVACIEHO DOMU

- 12.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že správu Bytového domu podľa Zákona o bytoch bude vykonávať spoločnosť [*], so sídlom [*], IČO: [*], zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom [*], oddiel [*], vložka číslo [*] (ďalej „**Správca bytového domu**“) na základe Zmluvy o výkone správy bytového domu uzavretej dňa [*] medzi Predávajúcim a Správcom bytového domu (ďalej „**Zmluva o výkone správy bytového domu**“).
- 12.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že správu Parkovacieho domu podľa Zákona o bytoch bude vykonávať spoločnosť [*], so sídlom [*], IČO: [*], zapísaná v obchodnom registri vedenom

Mestským súdom [*], oddiel [*], vložka číslo [*] (ďalej „**Správca parkovacieho domu**“) na základe Zmluvy o výkone správy parkovacieho domu uzavretej dňa [*] medzi Predávajúcim a Správcom parkovacieho domu (ďalej „**Zmluva o výkone správy parkovacieho domu**“).

- 12.3 Kupujúci v súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. f) Zákona o bytoch vyhlasuje, že pristupuje k:
- 12.3.1 Zmluve o výkone správy bytového domu, a
 - 12.3.2 Zmluve o výkone správy parkovacieho domu.
- 12.4 Nakoľko ide o prvý prevod vlastníctva Bytu, prílohou tejto Zmluvy nie je potvrdenie Správcu bytového domu a/alebo Správcu parkovacieho domu podľa ust. § 5 ods. 2 Zákona o bytoch, že Predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním Bytu a/alebo Parkovacieho miesta, a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

13 VYHLÁSENIA PREDÁVAJÚCEHO

- 13.1 Predávajúci vyhlasuje, že:
- 13.1.1 ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je výlučným vlastníkom Predmetu prevodu a je oprávnený s Predmetom prevodu podľa tejto Zmluvy disponovať/nakladať,
 - 13.1.2 pred uzavretím tejto Zmluvy Predmet prevodu nepredal, nedaroval ani iným spôsobom nescudzil tretej osobe, ani Predmet prevodu nevložil do žiadnej obchodnej spoločnosti alebo družstva ako nepeňažný vklad, ani nevykonal iný úkon, na základe ktorého by mohla byť iná osoba ako Kupujúci zapísaná do katastra nehnuteľností ako vlastník Predmetu prevodu,
 - 13.1.3 neuskutoční žiadny taký právny úkon v rozpore s touto Zmluvou, ktorým by zmaril/znemožnil vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Kupujúceho na základe tejto Zmluvy,
 - 13.1.4 vlastnícke právo k Predmetu prevodu a výkon všetkých jeho imanentných súčastí, najmä právo Predmet prevodu užívať a prevádzať nie je obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom, dohodou alebo jednostranným vyhlásením voči tretej osobe, či už v ústnej alebo písomnej forme; najmä nájomnou zmluvou alebo obligáčnym predkupným právom,
 - 13.1.5 na Predmete prevodu neviazne žiadne právo tretej osoby; najmä vecné bremeno, záložné právo, zabezpečovací prevod práva, alebo iné právo, ktoré má povahu zabezpečenia záväzku, pokiaľ nie je v tomto článku uvedené inak,
 - 13.1.6 všetky splatné záväzky, týkajúce sa Predmetu prevodu, najmä akékoľvek daňové povinnosti, sú zaplatené; na Predmete prevodu nie je zriadené záložné právo v prospech príslušného správcu dane, ani neprebíha žiadne konanie, v dôsledku ktorého by ku vzniku takéhoto práva mohlo dôjsť.

14 SANKCIE

- 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 sa pre prípad porušenia akejkolvek povinnosti Kupujúceho podľa bodu 8.4 alebo 8.5 tejto Zmluvy, ak Kupujúci túto povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote siedmich (7) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na jej splnenie, dohodli na zmluvnej pokute vo výške 10% z Kúpnej ceny. V prípade, že dôjde k splneniu povinnosti podľa bodu 8.4 alebo 8.5 tejto Zmluvy, právo na túto zmluvnú pokutu zaniká a v prípade, že ju Kupujúci už zaplatil, je Predávajúci povinný mu túto zmluvnú pokutu vrátiť.

- 14.3 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.
- 14.4 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.
- 14.5 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 DOHODY BUDÚCICH SPOLUVLASTNÍKOV

- 15.1 Zmluvné strany konštatujú, že k Predmetu prevodu patria aj Spoluvlastnícke podiely 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 užívanie Parkovacieho domu a ďalšie nakladanie so spoluvlastníckymi podielmi na Parkovacom dome a užívanie Skladu a ďalšie nakladanie so spoluvlastníckymi podielmi na Sklade. Ustanovenia bodov 15.2, 15.3, 15.5, 15.6, 15.7 a 15.8 spolu s obdobnými ustanoveniami v zmluvách uzavieraných 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 VIII 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.
- 15.2 Po tom, ako Kupujúci nadobudne Spoluvlastnícke podiely 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, hojdačiek a preliezok, a pod.) na účel, na ktorý sú svojou povahou určené. Kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že spolu s ostatnými spoluvlastníkmi Pozemkov areálu bude oprávnený užívať Areál. Pravidlá spoločného znášania nákladov na opravy, údržbu, prevádzku, užívanie a správu Areálu a spoločného rozhodovania o hospodárení s Areálom upravuje, resp. bude upravovať Zmluva o výkone správy areálu (bod 15.3 tejto Zmluvy).
- 15.3 Kupujúci berie na vedomie, že správu Areálu bude vykonávať tretia osoba – spoločnosť [*], so sídlom [*], IČO: [*], zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom [*], oddiel [*], vložka číslo [*] (ďalej „**Správca areálu**“) na základe Zmluvy o výkone správy areálu uzavretej dňa [*] medzi Predávajúcim na jednej strane a Správcom areálu na druhej strane (ďalej „**Zmluva o výkone správy areálu**“). Kupujúci si je vedomý a súhlasí s tým, že nadobudnutím Spoluvlastníckych podielov 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 Spoluvlastníckych podielov 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.

- 15.4 Kupujúci je oprávnený a povinný pri ďalšom prevode Bytu na tretiu osobu previesť na túto osobu aj Spoluvlastnícke podiely 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.
- 15.5 Po tom, ako Kupujúci nadobudne Spoluvlastnícky podiel na Parkovacom dome, bude ako jeho vlastník (i) jedinou osobou oprávnenou na užívanie Parkovacieho miesta a (ii) spolu s ostatnými spoluvlastníkmi Parkovacieho domu aj osobou oprávnenou na užívanie spoločných priestorov a zariadení Parkovacieho domu určených svojou povahou na užívanie všetkými spoluvlastníkmi Parkovacieho domu 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 všetkými vlastníkami bytov nachádzajúcich sa v Bytovom dome (aj keď nie sú spoluvlastníkmi Parkovacieho domu) na účely ich prístupu ku skladovým priestorom. Kupujúci sa zaväzuje, že ako vlastník Spoluvlastníckeho podielu na Parkovacom dome (i) bude užívať výlučne Parkovacie miesto 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.
- 15.6 Kupujúci je oprávnený (i) prenechať užívanie Parkovacieho miesta 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 a právo na spoluužívanie Spoločných priestorov Parkovacieho miesta. 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.
- 15.7 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.
- 15.8 Kupujúci je 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 spoluužívanie 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.

16 ZÁNİK ZMLUVY

- 16.1 Táto Zmluva zaniká uplynutím
- 16.1.1 dňa uvedeného v dohode Zmluvných strán o zániku tejto Zmluvy, inak dňom nadobudnutia účinnosti takej dohody,
- 16.1.2 dňa uvedeného v oznámení o odstúpení od Zmluvy doručenom druhej Zmluvnej strane v prípade odstúpenia podľa bodu 16.2 tejto Zmluvy, 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.
- 16.2 Zmluvné strany sú oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť iba z dôvodov, ktoré sú v tejto Zmluve výslovne uvedené. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená od tejto Zmluvy odstúpiť, ak príslušný okresný úrad rozhodne o:
- 16.2.1 prerušení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností a nejde o prípad uvedený v bode 8.3.1 tejto Zmluvy, ani o prípad nezaplatenia správneho poplatku; alebo
- 16.2.2 zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu prevodu a náprava podľa bodu 8.3.2 tejto Zmluvy nie je možná.
- 16.3 Právo na odstúpenie môže oprávnená Zmluvná strana uplatniť písomným oznámením doručeným druhej Zmluvnej strane, ktoré obsahuje skutkové vymedzenie dôvodu na odstúpenie od Zmluvy tak, aby nebolo zameniteľné s iným dôvodom.
- 16.4 Odstúpením od Zmluvy táto Zmluva nezaniká od počiatku, ale až uplynutím dňa uvedeného v bode 16.1.2 tejto Zmluvy. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením od Zmluvy poskytla plnenie druhá Zmluvná strana, je povinná toto plnenie vrátiť. To platí primerane aj v prípade zániku tejto Zmluvy z iného dôvodu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

17 VŠEOBECNÁ SÚČINNOSŤ

- 17.1 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.
- 17.2 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.

18 DORUČOVANIE

- 18.1 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.

18.2 Odchyľne od bodu 18.1 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.

19 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

19.1

19.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej uzavretia obidvoma Zmluvnými stranami.

19.3 Táto Zmluva obsahuje celú a kompletnú dohodu Zmluvných strán a jej ustanovenia nahrádzajú všetky predchádzajúce ústne alebo prípadné písomné dojednania medzi Zmluvnými stranami.

19.4 Práva Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy nemôže žiadna Zmluvná strana postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany; to sa netýka peňažných pohľadávok vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

19.5 Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, je každá Zmluvná strana povinná plniť svoj peňažný záväzok voči druhej Zmluvnej strane vyplývajúci z tejto Zmluvy alebo súvisiaci s touto Zmluvou (vrátane jej porušenia) prevodom alebo vkladom na bankový účet, ktorý jej na tento účel naposledy pred podaním prevodného príkazu alebo uskutočnením vkladu oznámila druhá Zmluvná strana, a kým k takému oznámeniu nedôjde, na bankový účet druhej Zmluvnej strany uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Peňažný záväzok je splnený dňom pripísania peňažných prostriedkov na príslušný bankový účet podľa predchádzajúcej vety.

19.6 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.

19.7 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.

19.8 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, po jednom (1) pre každú Zmluvnú stranu a dva (2) pre Predávajúceho, ktorý ich predloží príslušnému okresnému úradu spolu s návrhom na vklad vlastníctva Kupujúceho k Predmetu prevodu.

19.9 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.

19.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, že je uzavretá na základe ich vlastnej slobodnej a vážnej vôle, a nie v tiesni, že Predávajúci je oprávnený nakladať s Predmetom prevodu, že ich prejavy vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, že ich zmluvná voľnosť ani právo Predávajúceho nakladať s Predmetom kúpy nie sú obmedzené, že táto Zmluva neodporuje zákonu, ani zákon neobchádza a ani sa neprieči dobrým mravom. Kupujúci zároveň potvrdzuje, že pred podpisom tejto Zmluvy mal možnosť oboznámiť sa so všetkými jej

ustanoveniami a ovplyvniť ich obsah pri vzájomnom rokovaní s Predávajúcim a že ustanovenia tejto Zmluvy boli medzi Zmluvnými stranami individuálne dojednané tak, aby zodpovedali ich vôli.

19.11 Prílohu tejto Zmluvy tvoria nasledovné prílohy:

Príloha 1: Špecifikácia Projektu, umiestnenie Pozemkov areálu a niektorých Stavieb a zariadení areálu, špecifikácia Stavieb a zariadení areálu

Príloha 2: Pôdorys a umiestnenie Bytu

Príloha 3: Pôdorys a umiestnenie Skladového priestoru

Príloha 4: Pôdorys a umiestnenie Parkovacieho miesta

[NASLEDUJE PODPISOVÁ STRANA]

Predávajúci
Na pasekách D j.s.a.
Bratislava, [dátum].

Meno: [*]
Pozícia: [*]
(osvedčený podpis)

Kupujúci
[*]
Bratislava, [dátum].

Kupujúci
[*]
Bratislava, [dátum].
