

[PROSÍM VEZMITE NA VEDOMIE, ŽE ZMLUVA BUDE DOPLNENÁ A AKTUALIZOVANÁ PODĽA VÝBERU KONKRÉTNÉHO BYTU A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV. OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTÍ, BYTOVÉHO DOMU, PROJEKTU A DALŠÍCH PARAMETROV SA BUDE LÍŠIŤ V ZÁVISLOSTI OD TOHO, ČI SA JEDNÁ O 1.FÁZU ALEBO 2. FÁZU PROJEKTU ČEREŠNE A OD VZÁJOMNEJ DOHODY STRÁN.]

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU Č. [] A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá medzi

Budúci predávajúci:

Obchodné meno:

Sídlo:

IČO:

Korešp. adresa:

E-mail:

Zapísaná:

[]
[]
[]
[]
[]

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
odd.: [], vložka č.: []

IČ DPH:

Bank. spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

SWIFT:

Variabilný symbol:

Konajúci:

[]
[]
[]
[]
[]
[]
[]
[]

(ďalej len „**Budúci predávajúci**“)

a

Budúci kupujúci:

Meno, priezvisko a rodné priezvisko:

Rodné číslo:

Dátum narodenia:

Trvalé bydlisko:

Korešpondenčná adresa:

Štátna príslušnosť:

Stav:

(ďalej len „**Budúci kupujúci**“)

Budúci predávajúci a Budúci kupujúci (ďalej spoločne „**Zmluvné strany**“ a každý z nich „**Zmluvná strana**“) uzatvárajú podľa ustanovení § 262 ods.1 a § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) túto zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“) za podmienok a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve.

I. Úvodné ustanovenia

- 1.1 Budúci predávajúci ako stavebník začal realizovať v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. DÚBRAVKA, katastrálne územie Dúbravka, výstavbu bytového domu (ďalej len „**Bytový dom**“) pod marketingovým názvom projekt „[]“ (ďalej len „**Projekt**“).

V súvislosti s realizáciou Projektu bolo dňa [] mestskou časťou Bratislava – Dúbravka vydané stavebné povolenie č. [], ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa [] (ďalej len „**Stavebné povolenie**“). Budúci predávajúci bude po zrealizovaní Projektu výlučným vlastníkom jednotlivých bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Bytovom dome.

1.2 Budúci predávajúci začal s realizáciou Projektu v priebehu [] a má v úmysle dokončiť realizáciu Projektu v lehote najneskôr do [] mesiacov odo dňa začatia jeho realizácie. Pre vylúčenie všetkých pochybností na účely tejto Zmluvy sa za deň dokončenia Projektu vrátane bytu, parkovacieho státia a kobky podľa bodu 1.4 Zmluvy, bude považovať deň podania prvého návrhu na kolaudáciu stavby (t.j. návrhu na začatie kolaudačného konania) týkajúceho sa Projektu vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu.

1.3 Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom pozemkov, na častiach ktorých bude Projekt realizovaný, a ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - m.č. DÚBRAVKA, okres Bratislava IV a sú zapísané na LV č. [] vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- a) parcela registra „C“, parcelné číslo [], o výmere [] m², druh pozemku: [] ,
- b) parcela registra „C“, parcelné číslo [], o výmere [] m², druh pozemku: [] ,
- c) parcela registra „C“, parcelné číslo [], o výmere [] m², druh pozemku: [] , a
- d) parcela registra „C“, parcelné číslo [], o výmere [] m², druh pozemku: [] ,

(nehnutelnosti uvedené v písm. a) až d) tohto bodu tohto článku Zmluvy ďalej spoločne len „**Pozemky**“).

1.4 Budúcim predmetom kúpy podľa tejto Zmluvy sú nasledovné nehnuteľnosti:

a) byt označený ako **Byt č.** [], nachádzajúci sa na []. poschodí (t.j. [] nadzemnom podlaží) Bytového domu a jeho príslušenstvo - loggia o výmere [] m² a pivničná kobka označená ako [] o výmere [] m² (ďalej len „**Byt**“); Byt je bližšie špecifikovaný v prílohách č. 1, 2 a 3 tejto Zmluvy a pivničná kobka je špecifikovaná v prílohe č. 6 tejto Zmluvy, vrátane,

a1) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu prislúchajúceho k Bytu, ktorý bude určený pri kolaudácii Bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o vlastníctve bytov**“) (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel Bytu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Bytového domu**“),

a2) spoluvlastníckeho podielu na Pozemkoch zastavaných Bytovým domom a príľahlých Pozemkoch k Bytovému domu prislúchajúci k Bytu, ktorý bude určený pri kolaudácii Bytového domu podľa Zákona o vlastníctve bytov (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel Bytu na pozemkoch**“),

b) spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru (ku garáži) nachádzajúcemu sa na 1. podzemnom podlaží Bytového domu (ďalej len „**Garáž**“), ktorému prislúcha parkovacie státie označené ako P [] (ďalej len „**Parkovacie státie**“), špecifikované v prílohe č. 5 tejto Zmluvy, vrátane

b1) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu, ktorý bude určený pri kolaudácii Bytového domu podľa Zákona o vlastníctve bytov (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel Parkovacieho státia na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Bytového domu**“),

b2) spoluvlastníckeho podielu na Pozemkoch zastavaných Bytovým domom a príľahlých Pozemkoch k Bytovému domu prislúchajúci ku Parkovaciemu státiu, ktorý bude určený pri kolaudácii Bytového domu podľa Zákona

o vlastníctve bytov (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel Parkovacieho státia na pozemkoch**“).

(Byt, Spoluvlastnícky podiel Bytu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Bytového domu, Spoluvlastnícky podiel Bytu na pozemkoch, Parkovacie státie, Spoluvlastnícky podiel Parkovacieho státia na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Bytového domu, Spoluvlastnícky podiel Parkovacieho státia na pozemkoch, sú v tejto Zmluve spoločne označované ako „**Budúci predmet kúpy**“).

Pozemky budú sčasti zastavané Bytovým domom a sčasti príľahlými pozemkami k Bytovému domu.

- 1.5 Špecifikácia Bytu - pôdorys podlažia tvorí prílohu č. 1, pôdorys Bytu - stavebná časť tvorí prílohu č. 2 a štandard vybavenia Bytu tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy. Špecifikácia Parkovacieho státia tvorí prílohu č. 5 tejto Zmluvy a špecifikácia pivničnej kobky tvorí prílohu č. 6 tejto Zmluvy.
- 1.6 Plochy a výmery Bytu, Parkovacieho státia a pivničnej kobky budú Budúcim predávajúcim spresnené a upravené v zmluve o prevode bytu podľa bodu 2.1 Zmluvy podľa projektu skutočného vyhotovenia Bytového domu (Projekt) po jeho dokončení.

II.

Uzavretie Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov

- 2.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že na základe písomnej výzvy Budúceho predávajúceho uskutočnenej podľa bodu 2.2 Zmluvy uzavrujú zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. [] a nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva o prevode bytu**“), predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu kúpy z Budúceho predávajúceho do vlastníctva Budúceho kupujúceho, a to spôsobom, za podmienok a v lehotách stanovených touto Zmluvou.
- 2.2 Budúci predávajúci je povinný zaslať Budúcemu kupujúceму výzvu na uzavretie Zmluvy o prevode bytu (ďalej len „**Výzva**“) najneskôr do 15 (pätnástich) pracovných dní odo dňa, kedy budú kumulatívne splnené všetky nasledovné podmienky:
 - a) nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie, na základe ktorého bude príslušným orgánom verejnej správy povolené užívanie Bytového domu,
 - b) Bytovému domu bude príslušným orgánom verejnej správy určené súpisné číslo,
 - c) Bytový dom bude evidovaný v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva ako riadna, t.j. nie rozostavaná stavba s určeným súpisným číslom, pričom na predmetnom liste vlastníctva bude ako výlučný vlastník Budúceho predmetu kúpy, vrátane špecifikácie spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu a špecifikácie spoluvlastníckych podielov na Pozemkoch ako na pozemkoch zastavaných Bytovým domom a príľahlých pozemkoch, zapísaný Budúci predávajúci,
 - d) Budúci kupujúci riadne a včas zaplatí Budúcemu predávajúceму zálohu na kúpnu cenu podľa bodu 3.6 Zmluvy, a zároveň si splní všetky ostatné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, resp. prípadných dodatkov k tejto Zmluve.

Budúci predávajúci je oprávnený predĺžiť lehotu na zaslanie Výzvy Budúcemu kupujúceму (i) v prípade zásahu vyššej moci a ďalších okolností, ktoré vylučujú alebo znemožňujú zodpovednosť (podľa § 374 Obchodného zákonníka) Budúceho predávajúceho o dobu trvania tohto zásahu, príp. ďalších okolností a/alebo (ii) v prípade,

ak Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť poskytnúť súčinnosť podľa tejto Zmluvy o dobu trvania tohto porušenia a/alebo (iii) ak sa Budúci kupujúci dostane do omeškania s plnením akejkoľvek povinnosti podľa tejto Zmluvy o dobu trvania tohto omeškania.

- 2.3 Výzva bude obsahovať presný termín (dátum) uzavretia Zmluvy o prevode bytu, v ktorom sa Zmluvné strany zaväzujú uzavrieť Zmluvu o prevode bytu. Ak stanovený termín bude pre Budúceho kupujúceho nevyhovujúci, je povinný včas (i) osobne alebo (ii) písomne prostredníctvom doporučenej poštovej zásielky s doručenkou, najneskôr 3 (tri) pracovné dni pred určeným termínom uzavretia Zmluvy o prevode bytu, kontaktovať Budúceho predávajúceho za účelom dojednania iného presného termínu uzavretia Zmluvy o prevode bytu. Zmluva o prevode bytu bude podpísaná v mieste sídla Budúceho predávajúceho, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Budúci kupujúci nie je povinný uzatvoriť s Budúcim predávajúcim Zmluvu o prevode bytu iba v prípade, ak bude Budúci predmet kúpy zaťažený akýmkoľvek právom tretej osoby, s výnimkou záložného práva podľa bodu 6.2, príp. bodu 7.7.2 Zmluvy, zákonného záložného práva podľa § 15 ods.1 Zákona o vlastníctve bytov, vecného bremena či inej podobnej ťarchy v prospech dodávateľov jednotlivých médií ako napr. ZSE, vodárne a pod. a/alebo vecného bremena bodu 6.8 Zmluvy.
- 2.4 Termín začatia realizácie Projektu a/alebo termín dokončenia Projektu podľa bodu 1.2 Zmluvy sa predlžujú:
- a) o počet dní, počas ktorých bude Budúci kupujúci v omeškaní so zaplatením akejkoľvek platby na základe tejto Zmluvy, príp. jej časti,
 - b) o počet dní, (i) v ktorých v priebehu výstavby Bytového domu klesne vonkajšia teplota vzduchu pod mínus 5 stupňov Celzia (podľa meraní SHMÚ uskutočnených v daný deň o 9.00 hod. v Bratislave) a/alebo (ii) trvania nepriaznivých klimatických a poveternostných podmienok (vrátane príliš vysokej rýchlosti vetra), ktoré neumožňujú podľa platných technických noriem stavebné postupy a práce nevyhnutné k výstavbe Bytového domu,
 - c) v prípade zmien všeobecne záväzných právnych predpisov o počet dní, počas ktorých bude potrebné v súvislosti s realizáciou Projektu vytvoriť a zabezpečiť podmienky v súlade so zmenenými všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - d) o počet dní trvania (i) zásahu, rozhodnutia, opatrenia, zákazu, obmedzenia a postupu vrátane nečinnosti orgánov verejnej správy nevyvolaného Budúcim predávajúcim, v dôsledku ktorého došlo k predĺženiu termínu dokončenia Projektu podľa bodu 1.2 Zmluvy a/alebo (ii) vyvolaním sporov, námietok, iného obdobného konania treťou osobou v stavebnom konaní, inžinierskej činnosti, počas realizácie výstavby Projektu a/alebo kolaudačného konania, za ktoré nezodpovedá Budúci predávajúci a v dôsledku ktorého došlo k predĺženiu termínu dokončenia Projektu podľa bodu 1.2 Zmluvy,
 - e) v prípade vyššej moci a iných okolností vylučujúcich zodpovednosť (podľa § 374 Obchodného zákonníka), napr. aj v prípade vzniku okolností stavebného, technického, archeologického, geologického alebo iného obdobného charakteru, ktoré objektívne vyvolajú zmenu v projektovej dokumentácii, zmenu stavebného riešenia, resp. zmenu podmienok Stavebného povolenia a pod., a to o dobu, počas ktorej budú trvať predmetné udalosti či okolnosti,
 - f) v prípade porušenia povinnosti Budúceho kupujúceho poskytnúť súčinnosť podľa bodu 7.4 Zmluvy, a to o dobu, počas ktorej bude Budúci kupujúci v omeškaní s plnením uvedenej povinnosti.

- 2.5 Budúci predávajúci sa po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu Bytového domu zaväzuje bezodkladne požiadať príslušný orgán verejnej správy o určenie súpisného čísla Bytového domu a následne po jeho určení podať na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor návrh na zápis stavby Bytového domu do katastra nehnuteľností.

III.

Obsah Zmluvy o prevode bytu, kúpna cena, záloha na kúpnu cenu, platobné podmienky

- 3.1 Dohodnuté znenie Zmluvy o prevode bytu tvorí prílohu č. 4 tejto Zmluvy. Časti niektorých ustanovení Zmluvy o prevode bytu v zmysle prílohy č. 4 tejto Zmluvy nie sú zámerne vyplnené. Tieto budú do textu Zmluvy o prevode bytu doplnené Budúcim predávajúcim v súlade so skutkovým a právnym stavom, ktorý bude daný projektom skutočného vyhotovenia Bytového domu (Projektu) a zápisom v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva, ako aj právoplatným rozhodnutím vecne a mieste príslušného stavebného úradu o kolaudácii Bytového domu a právoplatným rozhodnutím o určení súpisného a orientačného čísla Bytového domu. Do textu Zmluvy o prevode bytu môžu byť Budúcim predávajúcim doplnené alebo zmenené aj iné údaje vyplývajúce z právneho a faktického stavu ku dňu jej uzavretia.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene Budúceho predmetu kúpy vo výške ,- EUR (slovom: EUR eurocentov) **vrátane DPH** (ďalej len „**Kúpna cena**“). Kúpna cena Budúceho predmetu kúpy zahŕňa kúpnu cenu:
- (a) Bytu **vrátane** Spoluvlastníckeho podielu Bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu **a** Spoluvlastníckeho podielu Bytu na pozemkoch,
 - (b) Parkovacieho státia **vrátane** Spoluvlastníckeho podielu Parkovacieho státia na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu **a** Spoluvlastníckeho podielu Parkovacieho státia na pozemkoch.
- Výška DPH vychádza z právnych predpisov platných v čase podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
- 3.3 V prípade zmeny právnych predpisov upravujúcich daňové a/alebo iné finančné povinnosti má Budúci predávajúci právo upraviť výšku Kúpnej ceny v súlade s platnými právnymi predpismi ku dňu úhrady Kúpnej ceny a/alebo jej časti. Budúci predávajúci je taktiež oprávnený upraviť výšku Kúpnej ceny v prípade rastu indexu stavebných prác a materiálov podľa údajov Štatistického úradu SR v porovnaní s úrovňou platnou ku dňu začatia výstavby Bytového domu o viac ako 3,00%. Zvýšenie sa bude vzťahovať na nesplatenú časť Kúpnej ceny, pričom táto sa upraví o percentuálne navýšenie presahujúce hranicu 3,00% navýšenia podľa Štatistického úradu SR. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena vychádza z úrovne cien stavebných prác a dodávok pre rok .
- 3.4 V Kúpnej cene Budúceho predmetu kúpy je zahrnuté štandardné vybavenie Bytu špecifikované v prílohe č. 3 tejto Zmluvy.
- 3.5 V Kúpnej cene nie sú zahrnuté správne poplatky a iné platby súvisiace s konaním o povolení vkladu vlastníckeho práva Budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností pred príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom. Uvedené náklady v plnom rozsahu hradí Budúci kupujúci. V Kúpnej cene taktiež nie sú zahrnuté poplatky za pripojenie Bytu (tzv. pripojovacie poplatky) do jednotlivých distribučných sústav, napr. vodovod, kanalizácia, elektrina, telekomunikačná sieť a poplatky za odvoz a likvidáciu

odpadu (OLO). Náklady súvisiace s pripojením na jednotlivé médiá bude v plnom rozsahu hradiť Budúci kupujúci dodávateľom týchto médií, resp. Budúcemu predávajúcemu na základe refakturácie príslušných nákladov; za účelom odstránenia príp. nejasností, nejedná sa o náklady spojené s vybudovaním pripojenia Bytového domu na inžinierske siete (kanalizácia, vodovod, elektrina, telekomunikačné zariadenia).

- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli na zálohe na Kúpnu cenu vo výške 10,00% z Kúpnej ceny, t.j. [] EUR (slovom: [] eur a [] eurocentov) vrátane DPH (ďalej len „Záloha“). Pred podpisom tejto Zmluvy Budúci kupujúci uhradil Budúcemu predávajúcemu, resp. zmluvnému predajcovi rezervačný poplatok vo výške **2 500 EUR** (slovom: dvetisícpäťsto eur) vrátane DPH (sadzba vo výške 20,00%). Zmluvné strany sa dohodli, že uvedená suma rezervačného poplatku sa podpisom tejto Zmluvy stáva súčasťou Zálohy. Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zostávajúcu časť Zálohy vo výške [] EUR (slovom [] eur a [] eurocentov) vrátane DPH najneskôr **do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami**, a to prevodom alebo vkladom na bankový účet Budúceho predávajúceho uvedený na titulnej strane tejto Zmluvy. Zostávajúcu časť Kúpnej ceny sa Budúci kupujúci zaväzuje uhradiť do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa podpisu Zmluvy o prevode bytu (ďalej len „**Splátka Kúpnej ceny**“). Budúci kupujúci je povinný pri jednotlivých platbách realizovaných na základe tejto Zmluvy uvádzať variabilný symbol, ktorý je uvedený na titulnej strane tejto Zmluvy. Po pripísaní platby na bankový účet Budúceho predávajúceho tento je povinný vystaviť faktúru a zaslať ju Budúcemu kupujúcemu. Za deň zaplataenia Zálohy sa považuje deň pripísania príslušnej čiastky na bankový účet Budúceho predávajúceho uvedený na titulnej strane Zmluvy.
- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci nemá právo jednostranne započítať akúkoľvek platbu, ktorú je povinný uhradiť na základe tejto Zmluvy voči akejkoľvek pohľadávke, ktorú má a/alebo by mohol mať voči Budúcemu predávajúcemu.

IV.

Popis, rozsah a určenie Budúceho predmetu kúpy a budúca úprava práv k Pozemkom

- 4.1 Byt bude pozostávať z [] obytných miestností a príslušenstva, ktorým bude **chodba, WC, kúpeľňa, jedáleň, kuchynský kút, loggia a terasa/predzáhradka**. Celková výmera podlahovej plochy Bytu a jeho príslušenstva bez plochy loggie bude [] m² (ďalej tiež „**Podlahová plocha Bytu**“), z toho výmera plochy pivničnej kobky bude predstavovať [] m². Výmera plochy loggie bude predstavovať [] m².
- 4.2 Súčasťou Bytu bude jeho vybavenie, najmä vnútorná inštalácia (vodovodné, kanalizačné, elektrické a telekomunikačné rozvody, rozvod ústredného kúrenia) s výnimkou stúpacích vedení a ďalších súčastí, ktoré budú určené na spoločné užívanie vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.
- 4.3 Vlastníctvo Bytu bude ohraničené vstupnými dverami do Bytu, vrátane zárubne, a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, ústredného kúrenia a elektrickými poistkami pre Byt.
- 4.4. Garážou v Bytovom dome bude nebytový priestor (ako súbor miestností), ktorý bude podľa rozhodnutia príslušného stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel a v ktorom sa budú nachádzať parkovacie státi pre vozidlá označené príslušným číslom parkovacieho státi o približnej výmere [] m². Celková podlahová plocha Garáže nachádzajúcej sa 1. podzemnom podlaží Bytového domu bude o výmere približne [] m². Predmetom kúpy podľa Zmluvy o prevode bytu bude spoluvlastnícky podiel ku Garáži, ktorý bude určený pri kolaudácii Bytového domu podľa Zákona o vlastníctve bytov a ktorý zodpovedá parkovaciemu státiu č. [] pre parkovanie jedného vozidla. Parkovacie státi je garážovým stojiskom v zmysle Zákona o vlastníctve bytov, t.j. plošne

vymedzená časť garáže v Bytovom dome (garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom).

- 4.5 Súčasťou Garáže nie je s výnimkou osvetlenia žiadne jej vnútorné vybavenie.
- 4.6 Pivničná kobka ako príslušenstvo Bytu bude miestnosť, ktorá je rozhodnutím príslušného stavebného úradu určená na iné účely ako na bývanie a ktorá má slúžiť ako odkladací priestor. Pivničná kobka bude pozostávať z jednej miestnosti o výmere m².
- 4.7 S vlastníctvom Bytu a Parkovacieho státia bude spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Bytového domu.
- 4.8 Spoločnými časťami Bytového domu sa na účely Zmluvy o prevode bytu budú rozumieť časti domu, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie, a to najmä základy Bytového domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 4.9 Spoločnými zariadeniami Bytového domu sa na účely Zmluvy o prevode bytu budú rozumieť zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Bytového domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, strojovne výťahov vrátane elektroinštalácie, strojovňa vzduchotechniky, strojovňa vzduchotechniky CO krytu, vzduchotechnika, bleskozvody, vodovodná a kanalizačná prípojka a domové vodovodné a kanalizačné rozvody v zmysle platných právnych predpisov, elektrické rozvody elektroinštalácia), s výnimkou štrukturovanej kabeláže, domové rozvody tepla od zariadenia na výrobu tepla po bytové tepelné ventily, osvetlenie v spoločných častiach Bytového domu, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, sklad, miestnosť pre separovaný odpad, upratovacia komora. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sa na účely Zmluvy o prevode bytu nebude považovať štrukturovaná kabeláž, a to v rozsahu od rozvádzača po vstup do Bytu a bude vo vlastníctve operátora, t.j. osoby oprávnenej zriaďovať a prevádzkovať verejnú elektronickú komunikačnú sieť a poskytovať elektronické komunikačné služby.
- Súčasťou spoločných zariadení nemusia byť slaboprúdové rozvody (káblková televízia, telefónna linka, dátová linka), ktoré môžu byť vo vlastníctve tretích osôb, a ktoré budú umiestnené v a na spoločných častiach Bytového domu, tieto môže Budúci predávajúci umožniť tretím stranám zriaďiť, pričom Budúci kupujúci sa ich umiestnenie v a na spoločných častiach Bytového domu zaviazuje v Zmluve o prevode bytu strpieť. Budúci predávajúci v takomto prípade vyvinie úsilie smerujúce k tomu, aby slaboprúdové rozvody nemali za následok exkluzívne postavenie jediného poskytovateľa služieb/operátora, ale aby umožnili Budúcemu kupujúcemu možnosť voľby pre služby z ponuky viac ako jedného poskytovateľa služieb/operátora.
- V prípade ak nedôjde k prevodu vlastníctva na tretie osoby podľa vyššie uvedeného, budú uvedené spoločné zariadenia súčasťou spoločných zariadení Bytového domu.
- 4.10 Spoločnými časťami a príslušenstvom Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou Bytového domu, budú spevnené plochy na prilahlých pozemkoch a stojisko na smeti.
- 4.11 Príslušný spoluvlastnícky podiel k Pozemkom zastavaným Bytovým domom a k prilahlým pozemkom k Bytovému domu je súčasťou Predmetu kúpy, t.j. bude predmetom prevodu podľa Zmluvy o prevode bytu.
- 4.12 Bližšia charakteristika Bytu, Parkovacieho státia, pivničnej kobky a spoločných častí, zariadení a príslušenstva Bytového domu je obsiahnutá v projektovej dokumentácii Bytového domu.

V. Nadštandard

- 5.1 Budúci kupujúci výslovne súhlasí s realizáciou Bytu v jeho štandardnom vybavení špecifikovanom v prílohe č. 3 tejto Zmluvy a zaväzuje sa nepožadovať žiadne individuálne zmeny v riešení vnútorného vybavenia Bytu, napr. výber materiálov a výrobkov zariadení predmetov štandardného vybavenia Bytu, zmeny dispozičného riešenia Bytu, výber iného ako štandardného vybavenia Bytu (ďalej aj len „**Nadštandard**“). *[Pozn. developera: Uvedené platí pre Čerešne prvú fázu. V prípade rezervovania bytu v Čerešne druhej fáze sa strany môžu dohodnúť aj na Nadštandarde. Nadštandard bude predmetom samostatnej dohody.]*

VI. Vyhlásenia a súhlasy Budúceho kupujúceho

- 6.1 Informácie k ochrane osobných údajov Budúceho kupujúceho ako dotknutej osoby:
- 6.1.A Budúci kupujúci berie na vedomie, že Budúci predávajúci spracúva osobné údaje Budúceho kupujúceho ako dotknutej osoby v rozsahu uvedenom na titulnej strane tejto Zmluvy, vrátane e-mailovej adresy a korešpondenčnej adresy, tel. čísla, bankového účtu (t.j. osobné údaje nevyhnutné na vyhotovenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a kúpnej zmluvy/zmluvy o prevode bytu v súlade s príslušnými právnymi predpismi), za účelom plnenia zmluvných povinností Budúceho predávajúceho plynúcich z tejto Zmluvy a právnym základom ich spracúvania je ust. § 13 ods. 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „ZOOU“). Budúci predávajúci je oprávnený osobné údaje získané od Zájemcu poskytnúť v nevyhnutnom rozsahu aj svojim poradcom, audítorm, advokátom a iným osobám, ktoré sú povinné zachovávať mlčanlivosť na základe osobitných právnych predpisov či na základe osobitnej zmluvy, ďalej materskej spoločnosti Budúceho predávajúceho a tiež peňažnému ústavu/banke pre potreby poskytnutia investičného úveru k výstavbe Projektu (ďalej len „**Banka**“). Bližšie informácie, zásady/pravidlá ochrany a spracúvania osobných údajov, vrátane poučenia a informácií o právach Budúceho kupujúceho ako dotknutej osoby sú uvedené na www.ceresne.sk/oo.
- 6.1.B V súvislosti so spracovaním osobných údajov Budúceho kupujúceho (viď ustanovenie bodu 6.1.A tejto Zmluvy vyššie) a v súvislosti s financovaním výstavby Projektu, Budúci kupujúci udeľuje Budúcemu predávajúcemu súhlas na predloženie tejto Zmluvy, ako aj Zmluvy o prevode bytu Banke; osobné údaje Budúceho kupujúceho (v rozsahu uvedenom v bode 6.1 tejto Zmluvy vyššie) sú v tomto prípade spracúvané za účelom vyhodnocovania finančných ukazovateľov Projektu nevyhnutných v úverovom vzťahu medzi Budúcim predávajúcim a Bankou a právnym základom ich spracúvania je ust. § 13 ods. 1 písm. a) ZOOU. Bližšie informácie, zásady/pravidlá ochrany a spracúvania osobných údajov, vrátane poučenia a informácií o právach Budúceho kupujúceho ako dotknutej osoby sú uvedené na www.ceresne.sk/oo.

Budúci kupujúci vyhlasuje, že bol Budúcim predávajúcim výslovne poučený o jeho právach ako dotknutej osoby v súlade s čl. 16 - 22 Nariadenia 2016/679 Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a že si je vedomý, že jeho osobné údaje uvedené v tejto Zmluve sa spracúvajú na účely plnenia tejto Zmluvy. Budúci predávajúci je oprávnený osobné údaje získané od Budúceho kupujúceho poskytnúť aj svojim dodávateľom, materskej spoločnosti a Banke.

- 6.2 Budúci kupujúci berie podpisom tejto Zmluvy na vedomie, že všetky práva (vrátane všetkých pohľadávok) Budúceho predávajúceho vyplývajúce z tejto Zmluvy sú založené v prospech Banky a na Budúci predmet kúpy bude pred uzavretím Zmluvy o prevode bytu zriadené záložné právo v prospech Banky, ktoré bude zabezpečovať úverovú pohľadávku Banky voči Budúcemu predávajúcemu v súvislosti s financovaním Projektu. Ustanovenie tohto bodu sa považuje za oznámenie Budúceho predávajúceho ako záložcu Budúcemu kupujúcemu ako poddlžníkovi v zmysle § 151mb odsek 2 Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že až do momentu, kedy Banka ako záložný veriteľ oznámi Budúcemu kupujúcemu ako poddlžníkovi, že má svoje záväzky a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy plniť inak ako spôsobom podľa tejto Zmluvy na iný bežný účet určený [REDAKOVANÉ], bude Budúci kupujúci plniť svoje peňažné záväzky a povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve. Pre vylúčenie pochybností berie Budúci kupujúci ďalej na vedomie, že aj na Budúci predmet kúpy bude pred uzavretím Zmluvy o prevode bytu zriadené záložné právo v prospech Banky, ktoré bude zabezpečovať úverovú pohľadávku Banky voči Budúcemu predávajúcemu v súvislosti s financovaním Projektu. Po úhrade celej Kúpnej ceny Banka vydá Budúcemu predávajúcemu písomný doklad, na základe ktorého bude záložné právo podľa tohto bodu Zmluvy vymazané z katastra nehnuteľností (ďalej len „Kvitancia“). Budúci predávajúci doručí Kvitanciu Budúcemu kupujúcemu. Budúci kupujúci bude povinný po obdržaní Kvitancie zabezpečiť podanie návrhu na výmaz záložného práva Banky z katastra nehnuteľností. Voči uvedenému postupu nemá Budúci kupujúci žiadne výhrady a akceptuje ho.
- 6.3 Budúci kupujúci súhlasí so zmenami v dispozičnom riešení ostatných bytov, nebytových priestorov a/alebo spoločných priestorov nachádzajúcich sa v Bytovom dome.
- 6.4 Budúci kupujúci súhlasí s druhom a kvalitou materiálov, z ktorých sa má Byt vyhotoviť, ako aj so zmenou týchto materiálov, ak v prípade nevyhnutnej potreby počas výstavby Bytového domu budú nahradené materiálmi porovnateľného druhu a kvality. Budúci kupujúci súhlasí so zmenami výšky parapetu okien v Byte maximálne do výšky 900 mm podľa uváženia architekta Budúceho predávajúceho.
- 6.5 Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že výstavba Projektu bude prebiehať na základe Územného rozhodnutia, stavebného povolenia, projektovej dokumentácie Bytového domu v znení ich zmien a doplnkov. Budúci kupujúci berie na vedomie, že Bytový dom, Byt, Parkovacie státie a pivničná kobka budú zhotovené na základe projektovej dokumentácie k Bytovému domu, ktorá je dielom chráneným podľa zákona č. 185/2015 Z. z. autorský zákon v platnom znení, a zároveň sa zaväzuje rešpektovať toto autorské právo a majetkové právo k projektovej dokumentácii k Bytovému domu, najmä, nie výlučne, nemeniť Projekt (Bytový dom), Byt, Parkovacie státie, pivničnú kobku.
- 6.6 Budúci kupujúci berie na vedomie, že ostatné parkovacie státia, ktoré sa budú nachádzať v Garáži, s výnimkou Parkovacieho státia, ktoré bude predmetom prevodu podľa Zmluvy o prevode bytu, budú zaťažené výhradným právom ostatných spoluvlastníkov Garáže na ich užívanie v zmysle príslušných ustanovení Zákona o vlastníctve bytov.. Budúci kupujúci dáva Budúcemu predávajúcemu neodvolateľný súhlas na to, aby Budúci predávajúci predal ďalšie spoluvlastnícke podiely na Garáži bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho kupujúceho. Budúci kupujúci vyhlasuje, že si neuplatní k takým spoluvlastníckym podielom zákonné predkupné právo a je si vedomý, že porušenie tejto povinnosti zakladá právo Budúceho predávajúceho od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 6.7 Budúci kupujúci berie na vedomie, že po podpise tejto Zmluvy, resp. Zmluvy o prevode bytu bude, resp. je realizovaná výstavba susediacich blokov Bytového domu, ktoré sú v čase podpisu tejto Zmluvy súčasťou Projektu (ďalej len „**Blok bytového domu**“), pričom Budúci kupujúci sa zaväzuje po zrealizovaní výstavby Bytového domu a Bloku bytového domu umožniť vlastníkom jednotlivých bytov a nebytových priestorov v Bloku bytového

domu využívanie priestorov Garáže za účelom rýchlejšieho a plynulejšieho vjazdu a výjazdu z budovy Bytového domu a Bloku bytového domu a z tohto dôvodu strpieť toto využívanie Garáže uvedeným spôsobom. Budúci kupujúci zároveň berie na vedomie a súhlasí, že Budúci predávajúci zabezpečil, resp. zabezpečí rovnaký záväzok u budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bloku bytového domu, t.j., že Budúci kupujúci, ako aj ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, budú môcť za účelom rýchlejšieho a plynulejšieho vjazdu a výjazdu z budovy Bytového domu a Bloku bytového domu využívať nebytové priestory garáže, ktorá sa bude nachádzať v Bloku bytového domu a bude následne bránou prepojená s Bytovým domom.

- 6.8 Budúci kupujúci zároveň berie na vedomie, že v čase podpisu Zmluvy o prevode bytu môže byť Bytový dom zaťažený vecným bremenom spočívajúcim v práve vjazdu a prejazdu cez priestory Garáže v prospech vlastníka Bloku bytového domu a zároveň v prospech všetkých jeho právnych nástupcov (ďalej len „**Vecné bremeno na Garáž**“), pričom Budúci kupujúci s predmetným Vecným bremenom na Garáž súhlasí a zaväzuje sa nadobudnúť Budúci predmet kúpy ním zaťažený, porušenie tejto povinnosti zakladá právo Budúceho predávajúceho odstúpiť od tejto Zmluvy. V prípade, ak v čase podpisu Zmluvy o prevode bytu nebude Bytový dom zaťažený Vecným bremenom na Garáž, zaväzuje sa Budúci kupujúci v prípade, že mu Budúci predávajúci po prevode vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu kúpy predloží písomnú zmluvu o zriadení Vecného bremena na Garáž, predmetnú zmluvu uzavrieť, v opačnom prípade je Budúci predávajúci oprávnený od Zmluvy o prevode bytu odstúpiť Budúci kupujúci sa zároveň zaväzuje v prípade, že mu Budúci predávajúci po zrealizovaní projektu výstavby Bytového domu a Bloku bytového domu predloží zmluvu o zriadení vecného bremena na garáž v Bloku bytového domu, takúto zmluvu ako oprávnený z vecného bremena uzavrieť, v opačnom prípade je Budúci predávajúci oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
- 6.9 V súvislosti s výstavbou Bloku bytového domu Budúci kupujúci udeľuje týmto Budúcemu predávajúcemu plnomocenstvo na zastupovanie v stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, t.j. na všetky právne úkony v stavebnom konaní, resp. v kolaudačnom konaní. Budúci kupujúci sa zaväzuje v prípade potreby udeliť Budúcemu predávajúcemu predmetné plnomocenstvo aj osobitným písomným dokumentom predloženým mu Budúcim predávajúcim po formálnej a obsahovej stránke pre Budúceho predávajúceho akceptovateľným s osvedčeným podpisom Budúceho kupujúceho, a to v lehote najneskôr do 5 (piatich) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Budúceho predávajúceho. Budúci kupujúci sa zároveň zaväzuje, že v stavebnom a kolaudačnom konaní na Blok bytového domu sám nepodá námietky proti ich kolaudácii, príp. nebude mať iné výhrady. Ak Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť podľa tohto bodu Zmluvy, Budúci predávajúci má právo od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 6.10 Budúci kupujúci vyhlasuje, že zachová mlčanlivosť o obsahu a podmienkach tejto Zmluvy a neposkytne žiadne informácie akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho predávajúceho, inak zodpovedá Budúcemu predávajúcemu za spôsobenú škodu. Povinnosť Budúceho kupujúceho podľa predchádzajúcej vety neplatí voči banke Budúceho kupujúceho podľa bodu 7.7 Zmluvy.

VII.

Ďalšie povinnosti a práva Zmluvných strán

- 7.1 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že po dobu trvania platnosti a účinnosti tejto Zmluvy bez súhlasu Budúceho kupujúceho neuzavrie na Budúci predmet kúpy obdobnú zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov s treťou osobou, neprevedie vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy na tretiu osobu, a ani Budúci predmet kúpy nezaťaží záložným právom, s výnimkou záložného práva Banky uvedeného v bode 6.2 Zmluvy, príp. ťarchy, ktorá bude zriadená na žiadosť Budúceho kupujúceho za

účelom financovania kúpy Budúceho predmetu kúpy podľa tejto Zmluvy a Zmluvy o prevode bytu.

- 7.2 Budúci kupujúci výslovne súhlasí s realizáciou Bytu v jeho štandardnom vybavení špecifikovanom v prílohe č. 3 tejto Zmluvy a zaväzuje sa nepožadovať Nadštandard, príp. akékoľvek zmeny v rozpore so štandardným vybavením Bytu špecifikovanom v prílohe č. 3 tejto Zmluvy.
- 7.3 Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí so skutočnosťou, že pri výstavbe Bytového domu môže dôjsť k odchýlkam v stavebnom vyhotovení Bytu, Parkovacieho státia a/alebo Kobky oproti údajom uvedeným v prílohe č. 2, prílohe č. 5 a/alebo v prílohe č. 6 tejto Zmluvy, najmä vo výmerách podlahových plôch jednotlivých priestorov (ktoré vychádzajú zo skladobných rozmerov) a pod. (ďalej len „**Odchýlka**“). Zmluvné strany sa dohodli, že uvedená skutočnosť nebude mať vplyv na výšku Kúpnej ceny. To neplatí, ak Odchýlka presiahne +/- 3% výmery Podlahovej plochy bytu (vychádzajúcej zo skladobných rozmerov), v takomto prípade bude dohodou Zmluvných strán Kúpna cena pomerne upravená. Ak Odchýlka presiahne +/- 10% z výmery Podlahovej plochy Bytu (vychádzajúcej zo skladobných rozmerov) Budúci predávajúci informáciu o veľkosti Odchýlky presahujúcej +/- 10% z výmery Podlahovej plochy Bytu písomne oznámi Budúcemu kupujúcemu a Budúci kupujúci má právo do 7 (siedmich) dní odo dňa tohto oznámenia písomne od Zmluvy odstúpiť. Ak Budúci kupujúci svoje právo podľa predchádzajúcej vety (i) nevyužije, má sa za to, že s Odchýlkou a zmenou výšky Kúpnej ceny súhlasí, (ii) a ak toto právo využije, Budúci predávajúci je povinný vrátiť Budúcemu kupujúcemu všetky uhradené platby na základe tejto Zmluvy bez akýchkoľvek úrokov s tým, že za deň vrátenia týchto platieb sa považuje deň ich odpísania z účtu Budúceho predávajúceho. Akékoľvek zvýšenie Kúpnej ceny je splatné ako Splátka Kúpnej ceny.
- 7.4 Zmluvné strany sú povinné poskytovať si potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a to aj v prípade, že tieto nie sú výslovne upravené v Zmluve, ale sú potrebné na dosiahnutie jej účelu. Zmluvné strany súhlasia, že pokiaľ bude spravodlivé požadovať od nich prijatie a/alebo vykonanie výslovne neupravených opatrení a úkonov, ktoré budú nevyhnutne potrebné alebo žiaduce na uskutočnenie účelu Zmluvy, takéto opatrenia a úkony vykonajú bez zbytočného odkladu. Budúci kupujúci na žiadosť Budúceho predávajúceho poskytne Budúcemu predávajúcemu spolupôsobenie nevyhnutné pre riadne a včasné plnenie záväzkov Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy najneskôr do 5 (piatich) dní odo dňa doručenia žiadosti Budúceho predávajúceho, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 7.5 Pred uzavretím Zmluvy o prevode bytu sa Budúci predávajúci zaväzuje zabezpečiť výkon správy Bytového domu v súlade so Zákonom o vlastníctve bytov a uzavrieť s osobou spôsobilou a oprávnenou na výkon správy zmluvu o výkone správy Bytového domu. Budúci kupujúci súhlasí s uvedenou skutočnosťou a v Zmluve o prevode bytu sa zaviazá pristúpiť k takejto Zmluve o výkone správy Bytového domu.
- 7.6 Budúci predávajúci je oprávnený práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy previesť na tretiu osobu bez súhlasu Budúceho kupujúceho s výnimkou prípadu, ak by prevodom došlo k zhoršeniu vymožitelnosti alebo zabezpečenia pohľadávky Budúceho kupujúceho. Budúci kupujúci je oprávnený previesť všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu iba s predchádzajúcim súhlasom Budúceho predávajúceho najneskôr do termínu dokončenia Projektu podľa bodu 1.2 Zmluvy. Budúci predávajúci môže udelenie takéhoto súhlasu odoprieť. Budúci kupujúci si všetky svoje peňažné nároky vyplývajúce z tejto Zmluvy vyporiada s treťou osobou sám, t.j. prevod práv a povinností z Budúceho kupujúceho na tretiu osobu nezakladá žiadne peňažné nároky Budúceho kupujúceho voči Budúcemu predávajúcemu.
- 7.7 Budúci kupujúci je oprávnený na úhradu Kúpnej ceny príp. jej časti požiadať o bankový úver peňažný ústav (ďalej len „**Banka Budúceho kupujúceho**“). Ak Budúci kupujúci

požiada Banku Budúceho kupujúceho o bankový úver za účelom úhrady Kúpnej ceny, resp. jej časti, tak:

- 7.7.1 Budúci kupujúci je povinný najmä, nie však výlučne, (i) doručiť Budúcemu predávajúcemu kópiu uzavretej zmluvy o hypotekárnom úvere, resp. inom type úveru, (ii) plniť všetky povinnosti zo zmluvy o poskytnutí úveru, najmä včas a riadne splácať splátky úveru tak, aby Banke Budúceho kupujúceho nevznikla možnosť realizovať záložné právo k Budúcemu predmetu kúpy. V opačnom prípade Budúci kupujúci zodpovedá za škodu spôsobenú Budúcemu predávajúcemu v súvislosti s vyporiadaním zabezpečenia (záložného práva) Banky Budúceho kupujúceho. Ak Banke Budúceho kupujúceho vznikne právo realizovať záložné právo, Budúci predávajúci má právo od Zmluvy odstúpiť. Akékoľvek náklady Budúceho predávajúceho v súvislosti s úverom Budúceho kupujúceho a jeho zabezpečením hradí Budúci kupujúci.
- 7.7.2 Budúci kupujúci súhlasí, že Budúci predávajúci zriadi na žiadosť Budúceho kupujúceho záložné právo k Budúcemu predmetu kúpy v prospech Banky Budúceho kupujúceho za obvyklých podmienok, pričom toto záložné právo k Budúcemu predmetu kúpy bude môcť byť zriadené (t.j. uzavreté záložné zmluvy) najskôr po 10 (desiatich) dňoch odo dňa zápisu Bytového domu a Budúceho predmetu kúpy do katastra nehnuteľností (a to aj rozostavaných), pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, a takýto úver môže slúžiť výlučne iba na úhradu Kúpnej ceny. Akékoľvek a všetky náklady spojené so zriadením a vznikom záložného práva k Budúcemu predmetu kúpy v prospech Banky Budúceho kupujúceho hradí Budúci kupujúci.
- 7.7.3 Budúci kupujúci vyhlasuje, že čerpanie prostriedkov bankového úveru poskytnutého Bankou Budúceho kupujúceho bude v zmluve o úvere dohodnuté tak, aby tieto boli Bankou Budúceho kupujúceho zasielané priamo na účet Budúceho predávajúceho, o čom predloží Budúcemu predávajúcemu hodnoverný doklad (kópiu zmluvy o úvere). V prípade, že Budúci kupujúci poruší povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je Budúci predávajúci oprávnený odoprieť zriadenie záložného práva k Budúcemu predmetu kúpy a je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, pričom má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty rovnajúcej sa výške úhrad, ktoré mali byť zaplatené Budúcim kupujúcim na základe tejto Zmluvy a/alebo Dohody o rezervácii nehnuteľnosti. Nárok Budúceho predávajúceho na náhradu škody presahujúci zmluvnú pokutu tým nie je dotknutý.

Zároveň Budúci kupujúci v prípade zriadenia záložného práva podľa tohto bodu Zmluvy sa zaväzuje nadobudnúť vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy aj s uvedeným záložným právom zriadeným v prospech Banky Budúceho kupujúceho.

- 7.8 Zmluvné strany berú na vedomie a akceptujú skutočnosť, že v dôsledku výstavby Bytového domu budú alebo môžu byť Pozemky dotknuté zmenou (napr. rozdelením alebo zlúčením Pozemkov, zmenou druhu Pozemkov, zmenou parcelného čísla, zmenou výmery Pozemkov a pod.), resp. môžu byť zaťažené právami tretích osôb, napr. vecnými bremenami, v prospech ZSE, vodární a pod. Definitívna výmera a špecifikácia Pozemkov bude určená (zmenená) Budúcim predávajúcim na základe zamerania skutočnej stavby Bytového domu, resp. ostatných objektov v rámci Projektu prostredníctvom geometrického plánu spracovaného autorizovanou osobou a tieto zmeny budú zapísané do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedená skutočnosť nebude mať vplyv na výšku Kúpnej ceny špecifikovaných v bode 3.2 Zmluvy za Budúci predmet kúpy podľa bodu 1.4 Zmluvy, s výnimkou prípadu podľa bodu 7.3 Zmluvy.
- 7.9 V súvislosti so záujmom Budúceho kupujúceho o kúpu bytu a nebytových priestorov v Bytovom dome Budúci kupujúci vyhlasuje, že sa riadne oboznámil s miestom a podmienkami realizácie Projektu. Budúci kupujúci zároveň berie na vedomie, že

projektová dokumentácia k Projektu je variabilná a z tohto dôvodu výslovne súhlasí, že Budúci predávajúci je v priebehu realizácie Projektu oprávnený jednostranne sa odchyliť od projektovej dokumentácie na Projekt, resp. vykonať určité zmeny Projektu oproti predmetnej projektovej dokumentácii, ktoré môžu spočívať najmä, ale nie výlučne, v zmene fasády Bytového domu, v zmene tvaru okien a polohy loggií ostatných bytov/nebytových priestorov. Budúci kupujúci taktiež berie na vedomie, že model a vizualizácie Bytového domu, ktorého súčasťou je Budúci predmet kúpy sú ilustračné a slúžia len na marketingové účely Budúceho predávajúceho.

VIII. Sankcie

- 8.1 Ak sa Budúci kupujúci dostane do omeškania s úhradou Zálohy alebo jej časti, je povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z Kúpnej ceny (vrátane DPH) za každý deň omeškania. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude omeškanie Budúceho kupujúceho podľa predchádzajúcej vety trvať viac ako 30 (tridsať) dní, počnúc 31. dňom neplatí ďalej Budúci kupujúci zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety, ale je povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 5,00% z Kúpnej ceny (vrátane DPH). Právo Budúceho predávajúceho na zmluvnú pokutu podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy (za dobu omeškania počas prvých 30 dní) týmto nie je dotknuté. Právo Budúceho predávajúceho na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu nie je týmto ustanovením dotknuté.
- 8.2 Ak Budúci kupujúci poruší povinnosť uzavrieť Zmluvu o prevode bytu podľa bodu 2.3 Zmluvy, je Budúci kupujúci povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10,00% z Kúpnej ceny (vrátane DPH). Právo Budúceho predávajúceho na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu nie je týmto ustanovením dotknuté.
- 8.3 Zmluvné strany prehlasujú a potvrdzujú, že výška zmluvných pokút a sankcií určených v tejto Zmluve v celom rozsahu zodpovedá zabezpečeným povinnostiam, túto považujú za primeranú a zaväzujú sa ich nerozporovať.

IX. Trvanie Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy

- 9.1 Zmluva je pre Zmluvné strany záväzná (platná a účinná) momentom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, t.j. všetkými účastníkmi Zmluvy.
- 9.2 Pred uzavretím Zmluvy o prevode bytu môže byť platnosť a účinnosť tejto Zmluvy predčasne ukončená len niektorým z nasledovných spôsobov:
- a) písomným odstúpením od Zmluvy v zmysle tohto článku Zmluvy,
 - b) písomným odstúpením od Zmluvy podľa príslušných ustanovení tejto Zmluvy,
 - c) písomnou dohodou Zmluvných strán, ktorá bude obsahovať aj vyporiadanie vzájomných záväzkov z tejto Zmluvy.
- 9.3 Čo sa týka dôvodov a postupu odstúpenia od Zmluvy, použijú sa príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka, ak nie je v tejto Zmluve uvedené a dohodnuté niečo iné. Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, najmä, nie však výlučne, (i) ak Budúci kupujúci bude v omeškaní so zaplatením Zálohy alebo jej časti dlhšie ako 30 (tridsať) dní, (ii) ak Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť uzavrieť s Budúcim predávajúcim Zmluvu o prevode bytu a túto si nespĺní ani v dodatočnej lehote do 10 (desať) dní odo dňa porušenia povinnosti podľa bodu 2.3 Zmluvy. Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od

Zmluvy z dôvodu, že Budúci predávajúci ani v dodatočnej lehote 10 (desiatich) dní nepodpíše Zmluvu o prevode bytu.

- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že písomné oznámenie o odstúpení musí odstupujúca strana doručiť druhej Zmluvnej strane poštou vo forme doporučeného listu s doručenkou alebo osobne. Odstúpenie od Zmluvy je účinné momentom doručenia písomného oznámenia odstupujúcej strany druhej Zmluvnej strane v súlade s predchádzajúcou vetou.
- 9.5 Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy, okrem nárokov na zmluvné alebo zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvná pokuta a pod.) a zmluvných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy. Zmluvné strany sú si povinné vrátiť plnenia, ktoré im boli na základe tejto Zmluvy poskytnuté druhou Zmluvnou stranou. Budúci predávajúci je povinný vrátiť Budúcemu kupujúcemu prijatú Zálohu najneskôr do 30 (tridsiatich) dní odo dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy; týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie bodu 9.6 Zmluvy. V tejto súvislosti sa Zmluvné strany dohodli, že Budúci predávajúci je oprávnený započítať svoje pohľadávky plynúce z tejto Zmluvy voči Budúcemu kupujúcemu s pohľadávkou Budúceho kupujúceho podľa predchádzajúcej vety (nárok na vrátenie Zálohy). Účinky odstúpenia sa použijú aj na ostatné dôvody predčasného ukončenia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 9.2 Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak Budúci kupujúci financuje kúpu Budúceho predmetu kúpy podľa tejto Zmluvy a podľa Zmluvy o prevode bytu formou úveru, Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci je oprávnený vrátiť prijatú Zálohu na úverový účet Budúceho kupujúceho vedený v banke, ktorá poskytla Budúcemu kupujúcemu úver, príp. po dohode s touto bankou na bankový účet určený bankou, ktorá poskytla Budúcemu kupujúcemu úver.
- 9.6 Ak v momente predčasného ukončenia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 9.2 Zmluvy bude Budúci predmet kúpy zaťažený záložným právom v prospech tretej osoby (banky, ktorá Budúcemu kupujúcemu poskytla úver), zriadeným za účelom financovania kúpy Budúceho predmetu kúpy zo strany Budúceho kupujúceho podľa tejto Zmluvy, s výnimkou (i) prípadného zákonného záložného práva v zmysle § 15 Zákona o vlastníctve bytov a (ii) záložného práva zriadeného v prospech Banky (bod 6.2 Zmluvy), Zmluvné strany sa dohodli, že účinky odstúpenia od Zmluvy zo strany Budúceho kupujúceho nastanú, ak Budúci kupujúci predloží Budúcemu predávajúcemu platnú a účinnú po obsahovej stránke pre Budúceho predávajúceho prijateľnú kvitanciu vydanú záložným veriteľom. V takomto prípade je Budúci predávajúci povinný vrátiť Budúcemu kupujúcemu prijatú Zálohu do 30 (tridsiatich) dní odo dňa zániku záložného práva podľa tohto bodu Zmluvy a jeho výmazu z katastra nehnuteľností.

X.

Oznamovanie a doručovanie

- 10.1 Okrem prípadov, pre ktoré Zmluva výslovne určuje iný postup, akékoľvek oznámenie, informácia alebo iný dokument, ktorý má byť doručený druhej Zmluvnej strane podľa Zmluvy, bude vyhotovený písomne a môže byť doručený osobne alebo doporučenou poštou s doručenkou na adresy uvedené v bode 10.3 Zmluvy.
- 10.2 Akékoľvek oznámenie, informácia alebo dokument podľa tejto Zmluvy bude považovaný za doručený:
- pri osobnom doručení v okamihu osobného odovzdania a prevzatia adresátom, príp. odmietnutia prevzatia adresátom,
 - pri odoslaní doporučenou poštou s doručenkou ku dňu doručenia adresátovi, resp. vrátenia zásielky odosielajúcej strane z dôvodu nemožnosti jej doručenia

adresátovi z akéhokoľvek dôvodu, pre odstránenie akýchkoľvek právnych pochybností v prípade sporu bude rozhodujúci dátum uvedený na doručke.

- 10.3 Adresy na doručovanie, pokiaľ nebude druhej Zmluvnej strane vopred písomne oznámená ich zmena, sú nasledujúce:

Budúci predávajúci:

kontaktná adresa:

Budúci kupujúci:

kontaktná adresa:

XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1 Budúci kupujúci berie na vedomie, že na všetky súčasné a budúce pohľadávky Budúceho predávajúceho zo Zmluvy voči Budúcemu kupujúcemu je zriadené záložné právo v prospech Banky, a to _____ so sídlom: _____, IČO: _____ (ďalej len „____“) ako záložného veriteľa a toto oznámenie sa považuje za oznámenie vzniku záložného práva Budúcim predávajúcim ako záložcom Budúcemu kupujúcemu ako poddlžníkovi podľa § 151mb ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, pričom _____ ako záložný veriteľ súhlasil s tým, aby Budúci kupujúci až do výzvy _____, ktorú môže _____ Budúcemu kupujúcemu kedykoľvek doručiť, všetky plnenia peňažných záväzkov Budúceho kupujúceho voči Budúcemu predávajúcemu uhradil na účet _____ uvedený na titulnej strane tejto Zmluvy. Ak _____ Budúcemu kupujúcemu písomnou výzvou oznámi, že úhrady plnení peňažných záväzkov Budúceho kupujúceho voči Budúcemu predávajúcemu sa majú vykonávať na akýkoľvek iný účet, Budúci kupujúci bude povinný uhrádzať všetky platby na tento iný účet, a to bez ohľadu na platobné pokyny uvedené na faktúrach Budúceho predávajúceho a bez povinnosti overovať si správnosť alebo oprávnenosť výzvy _____ u Budúceho predávajúceho.
- 11.2 Táto Zmluva je pre Zmluvné strany záväzná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 11.3 Táto Zmluva sa riadi právnym poriadkom platným v Slovenskej republike. Na vzťahy medzi Zmluvnými stranami touto Zmluvou výslovne neupravené sa použijú príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 11.4 Táto Zmluva je v celom rozsahu výsledkom samostatných rokovaní medzi Zmluvnými stranami, v rámci ktorých Zmluvné strany mali možnosť po vzájomnej dohode dojednať individuálny obsah jednotlivých bodov tejto Zmluvy. Akékoľvek zmeny a/alebo doplnenia Zmluvy môžu byť vykonané výlučne písomnou formou so súhlasom oboch Zmluvných strán.
- 11.5 Ak v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo v dôsledku požiadaviek štátnych orgánov budú dotknuté ustanovenia tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu upraviť svoj záväzkový vzťah vzniknutý na základe tejto Zmluvy tak, aby sa príslušné ustanovenia Zmluvy uviedli do súladu s požadovaným stavom podľa právnych predpisov, resp. požiadaviek štátnych orgánov a dohodnuté nové ustanovenia boli svojím účelom najbližšie ustanoveniam, ktoré stratili platnosť a účinnosť. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy stratia platnosť a účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení.
- 11.6 Táto Zmluva a všetky prílohy k nej predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami o predmete tejto Zmluvy a nahrádzajú všetky predchádzajúce ústne alebo písomné

dojednania, dokumenty a dohovory Zmluvných strán. Budúci kupujúci vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že Budúci predmet kúpy je špecifikovaný výlučne touto Zmluvou a jej prílohami a informačné a propagačné materiály Budúceho predávajúceho, vrátane vyobrazení, nie sú právne záväzné. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že nábytok a/alebo kuchynská linka zobrazené na akomkoľvek dokumente zmieňovanom touto Zmluvou sú znázorňované len pre ilustráciu, a teda nie sú súčasťou Budúceho predmetu kúpy.

- 11.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto Zmluvy a obsah súvisiacich dokumentov je im jasný, určitý a zrozumiteľný. Zmluvné strany ďalej potvrdzujú, že ich vôľa pri uzavieraní Zmluvy je slobodná a vážna, nie sú im známe žiadne prekážky, ktoré by bránili jej uzavretiu, tiež potvrdzujú, že si Zmluvu riadne prečítali a že Zmluva nie je uzavretá v rozpore s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku.
- 11.8 Zmluva je vypracovaná v rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho rovnopisy obdrží Budúci predávajúci a rovnopisy obdrží Budúci kupujúci.
- 11.9 Všetky nižšie špecifikované prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

Prílohy:

- Príloha č. 1: Špecifikácia Bytu - pôdorys podlažia
Príloha č. 2: Pôdorys Bytu - stavebná časť
Príloha č. 3: Štandard vybavenia Bytu
Príloha č. 4: Dohodnuté znenie Zmluvy o prevode bytu
Príloha č. 5: Špecifikácia Parkovacieho státia
Príloha č. 6: Špecifikácia pivničnej kobky

Budúci predávajúci:

Budúci kupujúci:

V Bratislave, dňa _____

V Bratislave, dňa _____

meno a priezvisko

meno a priezvisko

Príloha č. 4

k zmluve o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. [] a nebytových priestorov uzavretej dňa [] medzi zmluvnými stranami

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU č. [] a NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá medzi

Predávajúci:

Obchodné meno:

Sídlo:

IČO:

Korešp. adresa:

E-mail:

Zapísaná:

IČ DPH:

Bank. spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

SWIFT:

Variabilný symbol:

Konajúci:

[]
[]
[]
[]
[]
[]
[]
v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
odd.: [], vložka č.: []

(ďalej len „Predávajúci“)

a

Kupujúci:

Meno, priezvisko, rod. priezvisko:

Rodné číslo:

Dátum narodenia:

Trvalé bydlisko:

Štátna príslušnosť:

Stav:

(ďalej len „Kupujúci“)

Predávajúci a Kupujúci (ďalej spoločne „Zmluvné strany“ a každá z nich „Zmluvná strana“) uzatvárajú v súlade s ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o vlastníctve bytov“) a ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) túto zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

I.
Predmet kúpy, predmet Zmluvy

- 1.1 Predávajúci vyhlasuje, že (i) v súlade so stavebným povolením č. _____ zo dňa _____ vydaným mestskou časťou Bratislava – Dúbravka, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa _____ a vykonateľnosť dňa _____ (ďalej len „**Stavebné povolenie**“), (ii) na pozemkoch, a to parcele registra „C“, parcelné číslo _____, o výmere _____ m², druh pozemku: _____, parcele registra „C“, parcelné číslo _____, o výmere _____ m², druh pozemku: _____, parcele registra „C“, parcelné číslo _____, o výmere _____ m², druh pozemku: _____, parcele registra „C“, parcelné číslo _____, o výmere _____ m², druh pozemku: _____, ktoré sa nachádzajú sa v katastrálnom území Dúbravka a sú zapísané na LV č. _____ vedenom Okresným úradom _____, katastrálny odbor, okres Bratislava IV, obec Bratislava – m.č. Dúbravka, (ďalej len „**Pozemky**“), zrealizoval výstavbu bytového domu, so súpis. č. _____, nachádzajúceho sa na ul. _____ č. _____, zapísaným na LV č. _____ vedenom Okresným úradom _____, katastrálny odbor, okres Bratislava IV, obec Bratislava – m.č. Dúbravka, katastrálne územie: Dúbravka (ďalej len „**Bytový dom**“) pod marketingovým názvom projekt „**Polyfunkčný komplex Polianky**“ (ďalej len „**Projekt**“). Na Bytový dom bolo mestskou časťou Bratislava – Dúbravka vydané kolaudačné rozhodnutie č. _____ zo dňa _____, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa _____ a vykonateľnosť dňa _____ (ďalej len „**Kolaudačné rozhodnutie**“).
- 1.2 Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v Bytovom dome, a to:
- a) **bytu č.** _____ nachádzajúceho sa na _____ poschodí (t.j. _____ nadzemnom podlaží) Bytového domu, ulica _____ v Bratislave, vchod č. _____ súpisné číslo Bytového domu _____, ktorý je postavený na Pozemkoch - parcele registra „C“ parcelné č. _____, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera _____ m², katastrálne územie Dúbravka, (ďalej len „**Byt**“); príslušenstvom Bytu je aj kobka označená ako _____, nachádzajúca sa v _____ (t.j. na _____ podzemnom podlaží) Bytového domu, ulica _____ v Bratislave, vchod č. _____, súpisné číslo Bytového domu _____ (ďalej len „**Kobka**“),
 - b) vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu prislúchajúceho k Bytu o veľkosti podielu _____ k celku (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve prislúchajúci k Bytu**“),
 - c) vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch zastavaných Bytovým domom a príľahlých pozemkoch k Bytovému domu prislúchajúceho k Bytu, vo veľkosti podielu _____ k celku (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch a príľahlých pozemkoch prislúchajúci k Bytu**“),
 - d) spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru („**Garáž**“) č. _____ nachádzajúceho sa v suteréne (t.j. na 1. podzemnom podlaží) Bytového domu, ulica _____ v Bratislave, vchod: _____, súpisné číslo Bytového domu _____, ktorý je postavený na Pozemkoch evidovaných na parcele registra „C“, číslo: _____ o výmere _____ m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Dúbravka (ďalej len „**Garáž**“), **vo veľkosti** _____, ktorému prislúcha právo užívať konkrétne parkovacie státie označené ako **P xxx** (ďalej len „**Parkovacie státie**“), na LV č. _____ s poradovým č. **xxx**,
 - e) vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu prislúchajúceho ku Parkovaciemu státiu o veľkosti podielu _____ z _____ (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve prislúchajúci ku Parkovaciemu státiu**“), pričom Garáž prislúcha podiel _____ k celku,

f) vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch zastavaných Bytovým domom a príslušných pozemkoch k Bytovému domu prislúchajúceho ku Parkovaciemu státium, vo veľkosti podielu ___z ___ (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch a príslušných pozemkoch prislúchajúci ku Parkovaciemu státium**“), pričom Garáži prináleží podiel _____ k celku.

(Nehnutelnosti uvedené v písm. a) až f) tohto bodu tohto článku Zmluvy spoločne ďalej len „**Predmet kúpy**“).

Pozemky, a to parcela registra „C“ parcelné č. ____, druh pozemku _____, výmera ___ m², parcela registra „C“ parcelné č. ____, druh pozemku _____, výmera ___ m² nachádzajúce sa v kat.ú. Dúbravka, zapísané na LV č. ____, vedený Okresným úradom _____, katastrálny odbor, okres Bratislava IV, obec Bratislava m.č. Dúbravka, sú zastavané Bytovým domom.

Pozemky, a to parcela registra „C“ parcelné č. ____, druh pozemku _____, výmera ___ m², parcela registra „C“ parcelné č. ____, druh pozemku _____, výmera ___ m² nachádzajúce sa v kat.ú. Dúbravka, zapísané na LV č. ____, vedený Okresným úradom _____, katastrálny odbor, okres Bratislava IV, obec Bratislava m.č. Dúbravka, sú príslušnými pozemkami k Bytovému domu.

1.3 Na základe podmienok dohodnutých v Zmluve sa Predávajúci zaväzuje odplatne previesť Predmet kúpy **do výhradného vlastníctva Kupujúceho** a odovzdať Predmet kúpy vrátane všetkých jeho súčastí a príslušenstva Kupujúcemu a Kupujúci sa zaväzuje nadobudnúť vlastnícke právo (vo forme **výhradného vlastníctva o veľkosti podielu 1/1**) k Predmetu kúpy od Predávajúceho, prevziať Predmet kúpy od Predávajúceho a zaplatiť za Predmet kúpy Predávajúcemu kúpnu cenu vo výške a spôsobom podľa čl. II. Zmluvy. Kupujúci berie na vedomie, že v priebehu realizácie Projektu sa Predávajúci mohol odchýliť od projektovej dokumentácie k Projektu, resp. vykonať určité zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii k Projektu s čím Kupujúci podpisom tejto Zmluvy vyslovuje svoj súhlas a potvrdzuje, že je mu známe dispozičné, technické riešenie a výmery Bytového domu, ako aj samotného Predmetu kúpy v čase podpisu tejto Zmluvy a súhlasí s nimi v celom rozsahu.

II.

Kúpna cena, platobné podmienky

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene Predmetu kúpy vo výške EUR, plus DPH vo výške EUR, **t. j. celkovo vrátane DPH vo výške, - EUR** (slovom eur), (ďalej len „**Kúpna cena**“).
- 2.2 Pred dňom podpisu tejto Zmluvy Zmluvné strany dňa [] uzatvorili zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. [] a nebytových priestorov, na základe ktorej bolo povinnosťou Kupujúceho uhradiť v prospech Predávajúceho časť Kúpnej ceny vo výške [] EUR (slovom [] eur a [] eurocentov). Časť Kúpnej ceny podľa predchádzajúcej vety bola Kupujúcim uhradená.
- 2.3 Kupujúci sa zaväzuje uhradiť zostávajúcu časť Kúpnej ceny vrátane DPH, t.j. **čiasťku, - EUR do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami**, a to (i) sumu vo výške _____ EUR prostredníctvom hypotekárneho úveru poskytnutého mu bankou prevodom na bankový účet Predávajúceho uvedený na titulnej strane tejto Zmluvy a súčasne (ii) sumu vo výške _____ EUR prevodom na bankový účet Predávajúceho uvedený na titulnej strane Zmluvy. Kupujúci znáša všetky náklady, ktoré vzniknú Predávajúcemu v súvislosti s úhradou zostávajúcej časti Kúpnej ceny spôsobom podľa predchádzajúcej vety. Kupujúci je povinný pri platbe/platbách realizovanej na základe tohto bodu Zmluvy uviesť

ako variabilný symbol uvedený na titulnej strane tejto Zmluvy. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, na účely podania návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho Predávajúcim podľa bodu 7.2 Zmluvy je potrebné preukázať Predávajúcemu splnenie podmienok podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy. Po zaplatení Kúpnej ceny v plnej výške je Predávajúci povinný vystaviť príslušnú faktúru a zaslať ju Kupujúcemu. Za deň zaplatenia Kúpnej ceny sa považuje deň pripísania príslušnej čiastky na bankový účet Predávajúceho.

- 2.4 Ak sa Kupujúci dostane do omeškania s úhradou Kúpnej ceny, príp. jej časti, je povinný zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z Kúpnej ceny (vrátane DPH) za každý deň omeškania, a to bez ohľadu na jeho zavinenie. Ak Kupujúci bude v omeškaní so zaplatením Kúpnej ceny alebo jej časti dlhšie ako 30 (tridsať) dní, počnúc 31. dňom omeškania neplatí ďalej pokutu podľa predchádzajúcej vety, ale je povinný zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 5,00% z Kúpnej ceny (vrátane DPH), a to bez ohľadu na zavinenie Kupujúceho. Právo Predávajúceho na zmluvnú pokutu podľa prvej vety tohto odseku Zmluvy (za dobu omeškania počas prvých 30 dní) týmto nie je dotknuté. Právo Predávajúceho na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu nie je týmto ustanovením dotknuté.

III.

Popis a rozsah vlastníctva Predmetu kúpy

- 3.1 Byt pozostáva z _____ obytných miestností a príslušenstva, ktorým je **chodba (+šatník), WC, kúpeľňa, jedáleň, kuchynský kút, loggia a terasa/ predzáhradka**. Celková výmera podlahovej plochy Bytu a jeho príslušenstva bez plochy loggie je _____ m². Výmera plochy **loggie/terasy/predzáhradky** predstavuje _____ m².
- 3.2 Súčasťou Bytu je jeho vybavenie, najmä vnútorná inštalácia (vodovodné, kanalizačné, elektrické a telekomunikačné rozvody, rozvod ústredného kúrenia) s výnimkou stúpacích vedení a ďalších súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, ako aj zariadenia predmety a materiály špecifikované v prílohe č. 1 tejto Zmluvy.
- 3.3 Vlastníctvo Bytu je ohraničené vstupnými dverami do Bytu vrátane zárubne a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, ústredného kúrenia a elektrickými poiskami pre Byt.
- 3.4 Garáž v Bytovom dome je nebytový priestor (ako súbor miestností), ktorý je rozhodnutím príslušného stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel a v ktorom sa nachádzajú parkovacie státi (t.j. garážové stojiská) pre vozidlá označené príslušným číslom parkovacieho státi. Celková podlahová plocha Garáže nachádzajúcej sa v suteréne Bytového domu je o výmere _____ m². Predmetom kúpy podľa Zmluvy je spoluvlastnícky podiel ku Garáži o veľkosti _____, ktorý zodpovedá parkovaciemu státiu č. ____ pre jedno osobné vozidlo. Parkovacie státi je garážovým stojiskom v zmysle Zákona o vlastníctve bytov, t.j. plošne vymedzená časť garáže v Bytovom dome, pričom garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom. Súčasťou Garáže nie je s výnimkou osvetlenia žiadne jej vnútorné vybavenie.
- 3.5 Kobka ako príslušenstvo Bytu je miestnosť, ktorá je rozhodnutím príslušného stavebného úradu určená na iné účely ako na bývanie a ktorá má slúžiť ako odkladací priestor. Kobka pozostáva z jednej miestnosti o výmere ____ m².

IV.

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva Bytového domu

- 4.1 S vlastníctvom Bytu a Parkovacieho státi je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Bytového domu.

- 4.2 Spoločnými časťami Bytového domu sa na účely tejto Zmluvy rozumejú časti domu, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie, a to najmä základy Bytového domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 4.3 Spoločnými zariadeniami Bytového domu sa na účely tejto Zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, strojovne výťahov vrátane elektroinštalácie, vzduchotechnika, bleskozvody, a domové vodovodné a kanalizačné rozvody v zmysle platných právnych predpisov, elektrické rozvody elektroinštalácia), s výnimkou štrukturovanej kabeláže, domové rozvody tepla od zariadenia na výrobu tepla po bytové tepelné ventily, osvetlenie v spoločných častiach Bytového domu, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, sklad, miestnosť na separovaný odpad, upratovacie komory. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sa na účely Zmluvy nepovažuje štrukturovaná kabeláž, a to v rozsahu od rozvádzača po vstup do Bytu a je vo vlastníctve operátora, t.j. osoby oprávnenej zriaďovať a prevádzkovať verejnú elektronickú komunikačnú sieť a poskytovať elektronické komunikačné služby
- 4.4 Príslušenstvom Bytového domu sú spevnené plochy na príľahlých pozemkoch a stojisko na smeti.

V. Úprava práv k pozemkom

- 5.1 Príslušný spoluvlastnícky podiel k pozemkom zastavaným Bytovým domom a k príľahlým pozemkom k Bytovému domu príslúchajúci k Bytu a k Parkovaciemu státiu je súčasťou Predmetu kúpy, t.j. je predmetom prevodu podľa tejto Zmluvy, tak ako je uvedené v bode 1.2 tejto Zmluvy.

VI. Správa Bytového domu

- 6.1 Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorú vykonáva spoločnosť _____, so sídlom _____, IČO: _____, registrácia: Obchodný register Okresného súdu _____, oddiel: _____, vložka č. _____ (ďalej len „**Správca Bytového domu**“), na základe zmluvy o výkone správy č. _____ zo dňa _____.

VII. Prevod vlastníctva k Predmetu kúpy, záložné právo na Predmete kúpy

- 7.1 Kupujúci nadobudne vlastníctvo k Predmetu kúpy vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností s tým, že právne účinky vkladu vzniknú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o jeho povolení. Najneskôr týmto dňom prejdú na Kupujúceho všetky úžitky, povinnosti a práva spojené s vlastníctvom Predmetu kúpy, s výnimkou nebezpečenstva vzniku škody, ktoré na Kupujúceho prechádza dňom odovzdania Predmetu kúpy Kupujúcemu.
- 7.2 Po úhrade Kúpnej ceny Predmetu kúpy zo strany Kupujúceho podľa bodu 2.3 Zmluvy a nákladov podľa bodu 2.3 Zmluvy a bodu 7.3 Zmluvy v plnej výške, Predávajúci najneskôr do 10 (desiatich) pracovných dní po uvedenej úhrade vypracuje, podpíše a podá na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností. Kupujúci berie na vedomie, že všetky rovnopisy tejto Zmluvy s úradne osvedčenými podpismi Predávajúceho, vrátane tých, ktoré budú tvoriť prílohu návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy

v prospech Kupujúceho ostanú v úschove Predávajúceho až do splnenia podmienok na podanie návrhu na vklad podľa bodu 2.3, bodu 7.3 a tohto bodu Zmluvy. Kupujúci sa zaväzuje nepodať až do uplynutia lehoty podľa predchádzajúcej vety návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy, inak je povinný zaplatiť Predávajúceму zmluvnú pokutu vo výške 10 % Kúpnej ceny Predmetu kúpy (vrátane DPH); právo Predávajúceho na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu nie je týmto ustanovením dotknuté. Zmluvné strany sú v súvislosti s konaním o povolení vkladu do katastra nehnuteľností povinné navzájom si poskytnúť potrebnú súčinnosť a doklady. Pokiaľ príslušný okresný úrad, katastrálny odbor preruší konanie o návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto Zmluvy z dôvodu, ktorý môžu Zmluvné strany odstrániť, Zmluvné strany sa zaväzujú urobiť všetky kroky a úkony potrebné na vykonanie vkladu vlastníckeho práva.

- 7.3 Náklady spojené s konaním o povolení vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností znáša v plnom rozsahu Kupujúci, a to najmä poplatok za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ako aj prípadný poplatok za zrýchlené konanie, pokiaľ Kupujúci bude požadovať tzv. zrýchlené katastrálne konanie. Nakoľko návrh na povolenie vkladu bude podávať Predávajúci, Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci uhradí náklady podľa predchádzajúcej vety Predávajúceму, a to bezodkladne po uzatvorení tejto Zmluvy. V Kúpnej cene taktiež nie sú zahrnuté poplatky za pripojenie Bytu (tzv. pripojovacie poplatky) do distribučnej sústavy elektriny, príp. obdobné poplatky, tieto znáša v plnom rozsahu Kupujúci a uhradí ich na základe refakturácie zo strany Predávajúceho.
- 7.4 Kupujúci berie na vedomie, že ostatné parkovacie státa, ktoré sa nachádzajú v Garáži, s výnimkou Parkovacieho státa, ktoré je predmetom prevodu podľa tejto Zmluvy, sú zaťažené výhradným právom ostatných spoluvlastníkov Garáže na ich užívanie v zmysle príslušných ustanovení Zákona o vlastníctve bytov. Kupujúci dáva Predávajúceму neodvolateľný súhlas na to, aby Predávajúci predal ďalšie spoluvlastnícke podiely na Garáži bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho. Kupujúci vyhlasuje, že si neuplatní k takým spoluvlastníckym podielom zákonné predkupné právo a je si vedomý, že porušenie tejto povinnosti zakladá právo Predávajúceho od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 7.5 Kupujúci berie na vedomie, že po podpise tejto Zmluvy bude, resp. je realizovaná výstavba susediacich blokov Bytového domu, ktoré sú v čase podpisu tejto Zmluvy súčasťou Projektu (ďalej len „**Blok bytového domu**“), pričom sa Kupujúci zaväzuje po zrealizovaní výstavby Bytového domu a Bloku bytového domu umožniť vlastníkom jednotlivých bytov a nebytových priestorov v Bloku bytového domu využívanie priestorov Garáže za účelom rýchlejšieho a plynulejšieho vjazdu a výjazdu z budovy Bytového domu a Bloku bytového domu, a z tohto dôvodu strpieť toto využívanie Garáže uvedeným spôsobom. Kupujúci zároveň berie na vedomie a súhlasí, že Predávajúci zabezpečil, resp. zabezpečí rovnaký záväzok u vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bloku bytového domu, t.j., že Kupujúci, ako aj ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, budú môcť za účelom rýchlejšieho a plynulejšieho vjazdu a výjazdu z budovy Bytového domu a Bloku bytového domu využívať nebytové priestory garáže, ktorá sa bude nachádzať, resp. sa nachádza v Bloku bytového domu a bude dverami prepojená s Bytovým domom. Kupujúci berie na vedomie, že v čase podpisu tejto Zmluvy je Bytový dom zaťažovaný vecným bremenom spočívajúcim v práve vjazdu a prejazdu Garážou v prospech vlastníka Bloku bytového domu ako aj v prospech všetkých jeho právnych nástupcov (ďalej len „**Vecné bremeno na Garáž**“), pričom Kupujúci s týmto Vecným bremenom na Garáž súhlasí a zaväzuje sa predmet kúpy s ním nadobudnúť a je si vedomý, že porušenie tejto povinnosti zakladá právo Predávajúceho od tejto Zmluvy odstúpiť. Kupujúci berie na vedomie a súhlasí, že Predávajúci mu po podpise tejto Zmluvy, resp. po prevode vlastníckeho práva k Predmetu kúpy môže predložiť na podpis písomnú zmluvu o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve vjazdu a prejazdu Garážou v prospech vlastníka Bloku bytového domu, ako aj v prospech všetkých jeho právnych nástupcov (ďalej len „**Vecné bremeno na Garáž**“), pričom Kupujúci sa zaväzuje takúto zmluvu podpísať a je si vedomý, že porušenie tejto povinnosti zakladá právo

Predávajúceho od tejto Zmluvy odstúpiť. Kupujúci sa zároveň zaväzuje, že v prípade, ak mu Predávajúci po zrealizovaní výstavby Bytového domu a Bloku bytového domu predloží zmluvu o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve vjazdu a prejazdu garážou Bloku bytového domu, zaväzuje sa ju ako oprávnený z vecného bremena podpísať, v opačnom prípade je Predávajúci oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

- 7.6 Zmluvné strany sú povinné zabezpečiť svoju súčinnosť s príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom pri odstraňovaní prípadných nedostatkov tejto Zmluvy alebo návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy brániacich vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho, za týmto účelom vyhlasujú, že uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, resp. vykonajú iné úkony smerujúce k povoleniu vkladu vlastníckeho práva podľa tejto Zmluvy. Kupujúci splnomocňuje Predávajúceho na opravu chýb a iných nesprávností obsiahnutých v tejto Zmluve, najmä zrejmých chýb v písaní, počítaní a tiež na doplnenie údajov, pokiaľ sú tieto potrebné na účely konania pred štátnymi orgánmi, orgánmi samosprávy a inými osobami vo veciach súvisiacich s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností.
- 7.7 Kupujúci si je vedomý skutočnosti, že Predmet kúpy je zaťažený záložným právom zriadeným v prospech _____ (ďalej len „**Banka**“), ktoré zabezpečuje úverovú pohľadávku Banky voči Predávajúcemu. Záložné právo Banky podľa predchádzajúcej vety zanikne po tom, čo bude zo strany Kupujúceho uhradená Kúpna cena Predmetu kúpy podľa bodu 2.3 Zmluvy v plnej výške a Banka sa vzdá svojho záložného práva na základe žiadosti Predávajúceho tak, ako je ďalej uvedené v tomto bode Zmluvy. Po úhrade celej Kúpnej ceny Predmetu kúpy zo strany Kupujúceho vydá Banka Predávajúcemu písomný doklad, na základe ktorého záložné právo podľa tohto bodu Zmluvy zanikne a bude vymazané z katastra nehnuteľností (ďalej len „**Kvitancia**“). Predávajúci sa zaväzuje požiadať Banku o vydanie Kvitancie najneskôr do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa úhrady Kúpnej ceny Predmetu kúpy zo strany Kupujúceho. Predávajúci doručí Kvitanciu Kupujúcemu. Po obdržaní Kvitancie sa Predávajúci zaväzuje bezodkladne, najneskôr do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa obdržania Kvitancie, zabezpečiť podanie návrhu na výmaz záložného práva Banky z katastra nehnuteľností. Voči uvedenému postupu nemá Kupujúci žiadne výhrady a akceptuje ho.
- 7.8 Predávajúci vyhlasuje, že Predmet kúpy bude zaťažený aj záložným právom zriadeným k Predmetu kúpy v prospech záložného veriteľa, a.s. (ďalej len „**Banka Kupujúceho**“) na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej medzi Bankou Kupujúceho ako záložným veriteľom a Predávajúcim ako záložcom, na účely zabezpečenia úveru poskytnutého Kupujúcemu. Kupujúci vyhlasuje, že uvedené záložné právo preberá spoločne s Predmetom kúpy.
- 7.9 Kupujúci berie na vedomie a výslovne súhlasí, že v Projekte sa nachádza aj nebytový priestor, ktorý je plánovaný ako škôlka, pričom táto škôlka môže byť pri svojej prevádzke výlučným užívateľom časti príľahlého pozemku evidovanom na parcele číslo 2436/99. Kupujúci sa zaväzuje strpieť toto výlučné užívacie právo škôlky k predmetnej časti pozemku.

VIII.

Odovzdanie Predmetu kúpy, zodpovednosť za vady, záruka

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci odovzdá Predmet kúpy Kupujúcemu v termíne určenom vo výzve, ktorú je Predávajúci povinný zaslať Kupujúcemu po úhrade všetkých platieb vyplývajúcich z tejto Zmluvy v celom rozsahu. Vo výzve podľa predchádzajúcej vety sa Predávajúci zaväzuje určiť termín odovzdania, a to tak, aby sa odovzdanie Predmetu kúpy uskutočnilo najneskôr do 15 (pätnástich) pracovných dní odo dňa úhrady všetkých platieb vyplývajúcich z tejto Zmluvy v celom rozsahu. V prípade, ak Predávajúcim určený termín odovzdania Predmetu kúpy nebude pre Kupujúceho vyhovujúci, je povinný túto

skutočnosť Predávajúcemu písomne oznámiť doporučenou poštou najmenej 3 (tri) dni vopred, pričom následne sa Zmluvné strany dohodnú na alternatívnom termíne odovzdania Predmetu kúpy.

- 8.2 Predávajúci odovzdá Kupujúcemu (i) Byt, a to v stave stavebného vyčistenia, t.j. z Bytu bude odstránený stavebný odpad, stavebné materiály, stavebné hmoty a pracovné náradie; pričom odstránenie prachu, nečistôt z okien, dverí, obkladov a vnútorného vybavenia nie je v tejto povinnosti zahrnuté, (ii) Parkovacie státie v stave stavebného vyčistenia a (iii) Kobku v stave stavebného vyčistenia. Zmluvné strany sa dohodli, že spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo Bytového domu Predávajúci odovzdá priamo Správcovi Bytového domu. Kupujúci udeľuje Predávajúcemu súhlas s odovzdaním spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Predávajúcim priamo Správcovi Bytového domu. Kupujúci je povinný osobne sa zúčastniť na odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy alebo písomne splnomocniť na to svojho zástupcu. O odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy bude spísaná zápisnica, ktorá bude okrem iných skutočností obsahovať aj definovanie a rozsah väd Predmetu kúpy. Zápisnicu potvrdia svojimi podpismi obidve Zmluvné strany. Kupujúci je povinný v rámci preberacieho konania prevziať Predmet kúpy aj s vadami a nedorobkami, ktoré nebránia riadnemu užívaniu Predmetu kúpy. Vo vzťahu k zjavným vadám, ktoré mal alebo mohol Kupujúci zistiť pri odovzdávaní a preberaní Predmetu kúpy a ktoré nebudú uvedené v zápisnici o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy Kupujúci nemôže dodatočne uplatniť práva zo zodpovednosti za vady. Predávajúci pri preberacom konaní podľa tohto bodu Zmluvy odovzdá Kupujúcemu kľúče od vstupných dverí vchodu do Bytového domu, do Bytu, do Kobky a diaľkové ovládanie ku Garáži za účelom prístupu k Parkovaciemu státiu, fotokópiu zmluvy o výkone správy, fotokópiu pôdorysu Bytu dokumentujúceho skutočné vyhotovenie Bytu. Ak sa Kupujúci nezúčastní na odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy podľa tohto bodu Zmluvy, Predmet kúpy sa považuje za riadne a bez väd odovzdaný Kupujúcemu dňom, ktorý bol určený ako termín odovzdania Predmetu kúpy podľa bodu 8.1 Zmluvy. Rovnako sa Predmet kúpy považuje za odovzdaný Kupujúcemu, ak je Kupujúci povinný prevziať Predmet kúpy a z akéhokoľvek dôvodu tak neučiní.
- 8.3 Momentom odovzdania a prevzatia Predmetu kúpy podľa bodu 8.1 Zmluvy je Kupujúci povinný uhrádzať Správcovi Bytového domu platby za služby spojené s užívaním Predmetu kúpy. Rovnakým momentom prechádza na Kupujúceho nebezpečenstvo vzniku škody na Predmete kúpy. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady podľa prvej vety tohto ustanovenia a platby za všetky energie za obdobie od prevzatia Predmetu kúpy Kupujúcim do nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu kúpy Kupujúcim, budú zo strany Predávajúceho refakturované Kupujúcemu v plnej výške. Kupujúci je povinný tieto náklady na základe vystavenej faktúry Predávajúcemu zaplatiť do 10 dní od doručenia faktúry.
- 8.4 Predávajúci zodpovedá za vady, ktoré sa vyskytnú na Predmete kúpy v čase jeho odovzdania Kupujúcemu a za vady, ktoré sa vyskytnú po prevzatí Predmetu kúpy v záručnej dobe, pričom ustanovenie bodu 8.2 tohto článku Zmluvy týkajúce sa zodpovednosti Predávajúceho za zjavné vady tým nie je dotknuté. Predávajúci poskytuje na stavebné časti Bytového domu záruku za akosť v trvaní 24 (dvadsaťštyri) mesiacov. Záručná doba začína plynúť dňom odovzdania a prevzatia Predmetu kúpy; vo vzťahu k spoločným častiam a príslušenstvu Bytového domu začína plynúť záručná doba dňom odovzdania Bytového domu Správcovi Bytového domu. Na zabudované výrobky, materiály a technológie sa poskytuje záruka určená ich výrobcami. V súvislosti s poskytnutím záruky podľa tohto bodu Zmluvy je Predávajúci oprávnený bez ďalšieho postúpiť všetky svoje práva a povinnosti z uvedenej záruky vyplývajúce Predávajúcemu z tejto Zmluvy na svojho generálneho dodávateľa stavebných činností, ktorým je [REDAKOVANÉ], s čím Kupujúci podpisom tejto Zmluvy výslovne súhlasí a nemá voči uvedenému žiadne výhrady. Predávajúci je povinný túto skutočnosť oznámiť Kupujúcemu.
- 8.5 Zodpovednosť Predávajúceho za vady na Predmete kúpy alebo jeho časti nevzniká, ak tieto vady

- a) boli spôsobené po odovzdaní Predmetu kúpy podľa tohto článku Zmluvy udalosťami, ktoré nespôsobil Predávajúci a/alebo jednotliví dodávatelia stavby Bytového domu,
 - b) vznikli z dôvodu zásahov Kupujúceho a/alebo tretej osoby,
 - c) boli spôsobené nevhodným, resp. neprimeraným nakladaním s Predmetom kúpy alebo jeho časťou,
 - d) boli spôsobené používaním Predmetu kúpy alebo jeho časti v rozpore s účelovým určením podľa Kolaudačného rozhodnutia a/alebo manuálom (návodom na používanie a údržbu),
 - e) vznikli z dôvodu zanedbania obvyklej údržby Predmetu kúpy alebo jeho časti,
 - f) vznikli z dôvodu vyššej moci, resp. živelnej pohromy.
- 8.6 Vady zistené pri odovzdaní Predmetu kúpy budú špecifikované v zápisnici o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy v zmysle bodu 8.2 Zmluvy. Vady zistené po odovzdaní Predmetu kúpy v záručnej dobe sa Kupujúci zaväzuje oznámiť Predávajúcemu bezodkladne po ich zistení, a to formou písomnej reklamácie riadne doručenej Predávajúcemu. V reklamácií musí byť vada presne špecifikovaná.
- 8.7 Vady, ktoré sú špecifikované v zápisnici o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy a/alebo vady, ktoré sa vyskytnú v priebehu plynutia záručnej doby, musí Predávajúci začať odstraňovať bezodkladne, najneskôr však do 30 (tridsiatich) dní od podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy a/alebo od obdržania písomnej reklamácie od Kupujúceho (ďalej len „Vady“). Predávajúci sa zaväzuje Vady odstrániť v závislosti od druhu a rozsahu Vád v lehote primeranej konkrétnym odstraňovaným Vadám. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú na primeranej lehote odstránenia Vád, určí primeranú lehotu Predávajúci.
- 8.8 V prípade, ak technologický postup odstránenia Vád a/alebo klimatické podmienky a/alebo dlhšia než 10 (desať) – dňová dodacia lehota materiálu potrebného na odstránenie Vád (ďalej len „Prekážky“) objektívne neumožňujú začatie odstraňovania Vád v 30 (tridsať) dňovej lehote podľa bodu 8.7 Zmluvy, začne Predávajúci s odstraňovaním Vád bezodkladne potom ako odpadnú Prekážky, najneskôr však do 30 (tridsať) dní od odpadnutia Prekážok. Zároveň Predávajúci sa zaväzuje Vady odstrániť v závislosti od druhu a rozsahu Vád v lehote primeranej konkrétnym odstraňovaným Vadám. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú na primeranej lehote odstránenia Vád, určí primeranú lehotu Predávajúci.
- 8.9 Kupujúci berie na vedomie a súhlasí so skutočnosťou, že technické, príp. obdobné dokumenty týkajúce sa stavby Bytového domu, najmä projekt skutočného vyhotovenia stavby, revízne správy, osvedčenia o akosti výrobkov, protokoly o skúškach, atesty, návody k obsluhu, záručné listy a právoplatné Kolaudačné rozhodnutie Predávajúci odovzdal správcovi Bytového domu.
- 8.10 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek a všetky náklady a poplatky za pripojenie Predmetu kúpy k distribučnej sieti elektrickej energie (elektromer) znáša v plnom rozsahu Kupujúci. V prípade, že budú tieto náklady a poplatky zaplatené Predávajúcim je Kupujúci povinný ich zaplatiť Predávajúcemu na základe doručenej faktúry (refakturácia), a to v rovnakej lehote ako celú Kúpnu cenu.

IX.

Vyhlásenia Zmluvných strán

- 9.1 Predávajúci vyhlasuje Kupujúcemu, že podľa zápisu v katastri nehnuteľností je výlučným vlastníkom Predmetu kúpy, jeho oprávnenie nakladať s Predmetom kúpy nie je obmedzené a na Predmete kúpy neviazu žiadne ťarchy, s výnimkou zákonného záložného práva v zmysle § 15 Zákona o vlastníctve bytov, vecných bremien zriadených v prospech príslušných dodávateľov médií napr. ZSE, vodárne a pod., záložného práva zriadeného v prospech Banky (bod 7.7 Zmluvy), príp. záložného práva zriadeného

v prospech Banky Kupujúceho (bod 7.8 Zmluvy) a/alebo vecného bremena podľa bodu 7.5 Zmluvy.

- 9.2 Kupujúci vyhlasuje, že sa riadne oboznámil so skutkovým a právnym stavom Predmetu kúpy a nemá voči nemu žiadne výhrady. Ustanovenie článku VIII. Zmluvy nie je dotknuté. Kupujúci berie na vedomie, že model a vizualizácie Bytového domu, ktorého súčasťou je Byt a Predmet kúpy, ktorý je predmetom prevodu podľa Zmluvy, sú ilustračné a slúžia len na marketingové účely Predávajúceho.
- 9.3 Vzhľadom na skutočnosť, že Predmet kúpy nebol doposiaľ užívaný a jedná sa o jeho prvý prevod, Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že nie je potrebné vyhotoviť vyhlásenie správcu o neexistencii nedoplatkov na úhradách za plnenie spojené s užívaním Predmetu kúpy a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 9.4 Predávajúci vyhlasuje, že Predmet kúpy nebol predmetom žiadneho nájomného vzťahu, a preto neexistujú žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním Predmetu kúpy.
- 9.5 Kupujúci vyhlasuje, že nepožaduje vypracovanie znaleckého posudku za účelom zistenia technického stavu Predmetu kúpy s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.
Jednotlivé byty a nebytové priestory nachádzajúce sa v Dome boli do katastra nehnuteľností zapísané v tzv. záznamovom konaní vedenom príslušným katastrálnym úradom na základe návrhu Predávajúceho zo dňa [REDAKOVANÉ] (ďalej tiež „**záznamové konanie**“). Medzi prílohami návrhu, ktorým bolo začaté záznamové konanie, bola aj dokumentácia, z ktorej je zrejmá poloha a plocha bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, spoločných častí domu a príslušenstva, ako aj situačné plány jednotlivých poschodí Bytového domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, ich čísiel a identifikácia pozemkov.
- 9.6 Predávajúci vyhlasuje, že v Bytovom dome sa nachádza zariadenie civilnej ochrany, a to konkrétne jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne („JÚBS“) pre prípad krízovej situácie situovaný v priestoroch Garáže nachádzajúci sa v suteréne, ktorý po vykonaní svojpomocných špecifických úprav zabezpečí čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu podľa príslušných právnych predpisov.
- 9.7 Kupujúci vyhlasuje, že bol Predávajúcim výslovne poučený o jeho právach ako dotknutej osoby v súlade s čl. 16 - 22 Nariadenia 2016/679 Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a že si je vedomý, že jeho osobné údaje uvedené na titulnej strane tejto Zmluvy sa spracúvajú na účely plnenia tejto Zmluvy. Predávajúci je oprávnený osobné údaje získané od Kupujúceho poskytnúť aj svojim dodávateľom, materskej spoločnosti a Banke.
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú, že výška zmluvných pokút a sankcií určených v tejto Zmluve v celom rozsahu zodpovedá zabezpečovaným povinnostiam, túto považujú za primeranú a zaväzujú sa ich nerozporovať.
- 9.9 Kupujúci berie na vedomie a výslovne súhlasí, že povinnosť uhrádzať akékoľvek a všetky platby Správcovi Bytového domu vyplývajúce z tejto Zmluvy, Zmluvy o výkone správy Bytového domu a/alebo príslušných právnych predpisov sa vzťahuje samostatne k vlastníctvu Bytu a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov a samostatne k vlastníctvu Parkovacieho státia (spoluvlastníckeho podielu ku Garáži) a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov. Kupujúci je povinný o tejto skutočnosti informovať a zaviazat' na

jej dodržiavanie každú tretiu osobu, na ktorú v budúcnosti prevedie vlastnícke právo k Bytu a/alebo Parkovaciemu státiiu.

X.

Odstúpenie od Zmluvy

- 10.1 Každá Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od Zmluvy zo zákonných dôvodov a z dôvodov uvedených v tejto Zmluve, a to postupom definovaným v tomto článku Zmluvy. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy najmä, nie však výlučne, ak Kupujúci bude v omeškaní so zaplatením Kúpnej ceny alebo jej časti dlhšie ako 30 (tridsať) dní.
- 10.2 Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie je účinné momentom doručenia písomného oznámenia odstupujúcej strany vo forme doporučeného listu s doručenkou alebo osobne druhej Zmluvnej strane. V prípade, že odstúpenie od Zmluvy bude odstupujúcej strane vrátené poštou z dôvodu nemožnosti doručenia odstúpenia z akéhokoľvek dôvodu na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v tejto Zmluve, resp. neskôr písomne oznámenú a doručení odstupujúcej strane, stáva sa odstúpenie účinným ku dňu, kedy bol doporučený list s doručenkou poštou vrátený odstupujúcej strane. Ustanovenie o doručovaní odstúpenia, s výnimkou formy doporučeného listu s doručenkou, sa primerane použije aj na doručovanie iných písomností podľa tejto Zmluvy.
- 10.3 Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy, s výnimkou nárokov na zmluvné alebo zákonné sankcie a zmluvných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy. Zmluvné strany sú si povinné vrátiť plnenia, ktoré im boli na základe tejto Zmluvy poskytnuté druhou Zmluvnou stranou. Predávajúci je povinný vrátiť zaplatenú Kúpnu cenu alebo jej časť najneskôr do 30 (tridsať) dní odo dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy; v prípade, ak v momente odstúpenia od Zmluvy bude vlastníkom Predmetu kúpy Kupujúci, Predávajúci je povinný vrátiť zaplatenú Kúpnu cenu alebo jej časť najneskôr do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa opätovného zápisu vlastníckeho práva Predávajúceho k Predmetu kúpy. V súvislosti s vrátením Kúpnej ceny sa Zmluvné strany dohodli na započítaní pohľadávky Kupujúceho podľa predchádzajúcej vety voči akýmkoľvek pohľadávkam Predávajúceho vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 10.4 Ak v momente odstúpenia od Zmluvy bude Predmet kúpy zaťažený záložným právom alebo inou ťarchou v prospech tretej osoby, s výnimkou (i) zákonného záložného práva v zmysle § 15 Zákona o vlastníctve bytov, (ii) záložného práva zriadeného v prospech Banky (bod 7.7 Zmluvy), Zmluvné strany sa dohodli, že účinky odstúpenia od Zmluvy zo strany Kupujúceho nastanú, ak Kupujúci predloží Predáváčemu platnú a účinnú po obsahovej stránke pre Predávajúceho prijateľnú kvitanciu vydanú záložným veriteľom, na základe ktorej bude možné zabezpečiť výmaz takéhoto záložného práva z katastra nehnuteľností, resp. zánik inej ťarchy a dôjde k výmazu záložného práva, resp. inej ťarchy z katastra nehnuteľností.

XI.

Oznamovanie a doručovanie

- 11.1 Okrem prípadov, pre ktoré Zmluva výslovne určuje iný postup, akékoľvek oznámenie, informácia alebo iný dokument, ktorý má byť doručený druhej Zmluvnej strane podľa Zmluvy, bude vyhotovený písomne a môže byť doručený osobne, doporučenou poštou s doručenkou na adresy uvedené v bode 11.3 Zmluvy.
- 11.2 Akékoľvek oznámenie, informácia alebo dokument podľa tejto Zmluvy bude považovaný za doručený:

- a) pri osobnom doručení v okamihu osobného odovzdania a prevzatia adresátom, príp. odmietnutia prevzatia adresátom,
- b) pri odoslaní doporučenou poštou s doručenkou ku dňu doručenia adresátovi, resp. vrátenia zásielky odosielajúcej strane z dôvodu nemožnosti jej doručenia adresátovi z akéhokoľvek dôvodu, pre odstránenie akýchkoľvek právnych pochybností v prípade sporu ohľadne dátumu doručenia/vrátenia zásielky bude rozhodujúci dátum uvedený na doručenke.

11.3 Adresy na doručovanie, pokiaľ nebude druhej Zmluvnej strane vopred písomne oznámená ich zmena, sú nasledujúce:

Predávajúci:

Kupujúci:

kontaktná adresa:

kontaktná adresa:

XII. Záverečné ustanovenia

- 12.1 Kupujúci berie na vedomie, že na všetky súčasné a budúce pohľadávky Predávajúceho zo Zmluvy voči Kupujúcemu je zriadené záložné právo v prospech Banky, a to _____, so sídlom _____, IČO: _____ (ďalej len „____“) ako záložného veriteľa a toto oznámenie sa považuje za oznámenie vzniku záložného práva Predávajúcim ako záložcom Kupujúcemu ako poddlžníkovi podľa § 151mb ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, pričom ____ ako záložný veriteľ súhlasil s tým, aby Kupujúci až do výzvy _____, ktorú môže _____Kupujúcemu kedykoľvek doručiť, všetky plnenia peňažných záväzkov Kupujúceho voči Predávajúcemu uhrádzal na účet _____ uvedený na titulnej strane tejto Zmluvy. Ak _____ Kupujúcemu písomnou výzvou oznámi, že úhrady plnení peňažných záväzkov Kupujúceho voči Predávajúcemu sa majú vykonávať na akýkoľvek iný účet, Kupujúci bude povinný uhrádzať všetky platby na tento iný účet, a to bez ohľadu na platobné pokyny uvedené na faktúrach Predávajúceho a bez povinnosti overovať si správnosť alebo oprávnenosť výzvy _____ u Predávajúceho.
- 12.2 Táto Zmluva je pre Zmluvné strany záväzná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, t.j. všetkými účastníkmi Zmluvy. Zmluva je záväzná i pre prípadných právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 12.3 Zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj inými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 12.4 Táto Zmluva je výsledkom samostatných rokovaní medzi Zmluvnými stranami, v rámci ktorých Zmluvné strany mali možnosť po vzájomnej dohode dojednať individuálny obsah jednotlivých bodov tejto Zmluvy. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia Zmluvy môžu byť vykonané výlučne písomnou formou, so súhlasom oboch Zmluvných strán.
- 12.5 Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť dohodou ustanovenie neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné novým ustanovením platným, účinným a/alebo vykonateľným, ktoré bude najviac zodpovedať hospodárskemu účelu pôvodného neplatného, neúčinného a/alebo nevykonateľného ustanovenia. Do toho času platí zodpovedajúca právna úprava Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky.

- 12.6 Zmluva je vypracovaná v rovnopisoch v slovenskom jazyku. Zmluvné strany obdržia po rovnopise/och. Dva rovnopisy sú určené pre účely konania o povolení vkladu vlastníckeho práva na príslušnom okresnom úrade, katastrálnom odbore. Zmluvné strany berú na vedomie, že rovnopisy Zmluvy s osvedčenými podpismi Predávajúceho, vrátane tých, ktoré budú tvoriť prílohu návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho zostávajú po podpise tejto Zmluvy a úradnom osvedčení podpisu Predávajúceho v úschove Predávajúceho až do splnenia podmienok na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva Predávajúcim podľa tejto Zmluvy.
- 12.7 Špecifikácia vybavenia Bytu je uvedená v passporte bytu, ktorého znenie Kupujúci svojim podpisom odsúhlasil.
- 12.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že túto Zmluvu uzavreli vážne a slobodne a že nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Tiež potvrdzujú, že si Zmluvu riadne prečítali, jej obsah je im jasný, zrozumiteľný a určitý, s jej obsahom dojednaným na osobných rokovaníach súhlasia, pričom vyhlasujú, že Zmluva neodporuje dobrým mravom.

Predávajúci:

Kupujúci:

V Bratislave, dňa _____

V Bratislave, dňa _____

konajúci

meno a priezvisko