



ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU Č. 00

uzatvorená medzi

Budúci predávajúci:

Obchodné meno: **Kolisky, s.r.o.**
Sídlo: Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava
IČO: 50 463 128
DIČ/IČ DPH: 2120345777/ SK 70 20 00 05 81
E-mail: itb@itb.sk
OR: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 113957/B
Bank. spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Číslo účtu: 1477949015/ 1111
IBAN: SK2911110000001477949015
SWIFT: UNCRSKBX
Variabilný symbol: _____
V zastúpení: Ing. Ivan Rolný, na základe plnomocenstva zo dňa 21.04.2017
(ďalej len „**Budúci predávajúci**“)

a

Budúci kupujúci:

Meno a priezvisko: _____
Rodné číslo: _____
Dátum narodenia: _____
Trvalé bydlisko: _____
Štátna príslušnosť: _____
Rodinný 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. Obchodného zákonníka (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 začne realizovať v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, výstavbu bytového domu (ďalej len „**Bytový dom**“), ktorého výstavbu bude ako stavebník zabezpečovať Budúci predávajúci pod marketingovým názvom projekt „**Bytový dom Kolisky**“ (ďalej len „**Projekt**“). V súvislosti s realizáciou Projektu bolo dňa 09.02.2009 Mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica pod č. 2009-08/1642/U/2/Ry, vydané územné rozhodnutie, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.02.2009 (ďalej „**Územné rozhodnutie**“), a tiež rozhodnutie o povolení stavby č. 2016/1336/G/12/Ry zo dňa 12.10.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.10.2016 (ďalej „**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 pred uzatvorením tejto Zmluvy a má v úmysle dokončiť realizáciu Projektu v termíne do **31.10.2020**. Pre vylúčenie všetkých pochybností na účely tejto Zmluvy sa za deň dokončenia Projektu bude považovať deň podania prvého návrhu na kolaudáciu stavby, resp. stavebného objektu (t.j. návrhu na začatie kolaudačného konania) týkajúceho sa Projektu, a to vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu.
- 1.3 Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom pozemkov, na ktorých bude Projekt realizovaný a ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, zapísaných ku dňu uzatvorenia Zmluvy na LV č. 7099 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to:
- pozemku registra „C“ KN par. č. 2659/481, výmera 7555 m², druh pozemku ostatné plochy (ďalej len „**Pozemok**“).
- 1.4 Budúcim predmetom kúpy podľa tejto Zmluvy sú nasledovné nehnuteľnosti:
- a) byt označený ako **Byt č. []**, nachádzajúci sa na [] poschodí Bytového domu vo vchode [] a jeho príslušenstvo - **pivničná kobka č. []**, nachádzajúca sa na **1 PP** (ďalej „**Byt**“, pričom Byt je bližšie špecifikovaný v prílohách č. 1, 2 a 3 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 (ďalej „**Zákon o vlastníctve bytov**“) (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel Bytu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Bytového domu**“), a
- a2) spoluvlastníckeho podielu na Pozemku zastavanom Bytovým domom a príp. i na príľahlých Pozemkoch k Bytovému domu prislúchajúceho k Bytu, ktorý bude určený pri kolaudácii Bytového domu podľa Zákona o vlastníctve bytov (ďalej „**Spoluvlastnícky podiel Bytu na pozemkoch**“),
- b) spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru - **k podzemnej garáži**, nachádzajúcemu sa na **1. podzemnom podlaží** Bytového domu (ďalej len „**Garáž**“), v ktorej sa bude

nachádzať spolu 160 garážových státí, konkrétne spoluvlastnícky podiel, ktorému prislúcha užívacie právo ku garážovému státu označenému ako **P** o výmere cca 13,25 m² (ďalej len „**Garážové státie**“, ktoré je špecifikované v prílohe č. 5 tejto Zmluvy), pričom tomuto nebytovému priestoru prislúcha:

- b1) príslušný spoluvlastnícky podiel 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 Garáže na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Bytového domu**“), a
- b2) príslušný spoluvlastnícky podiel na Pozemku zastavanom Bytovým domom a príp. i na príľahlých Pozemkoch k Bytovému domu, ktorý bude určený pri kolaudácii Bytového domu podľa Zákona o vlastníctve bytov (ďalej len „**Spoluvlastnícky podiel Garáže na pozemkoch**“),

c) pozemok v bezprostrednom susedstve Bytu, v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, s celkovou výmerou cca m², označený ako **ZXX**, slúžiaci ako predzáhradka Bytu (ďalej len „**Predzáhradka**“),

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

Budúci kupujúci berie na vedomie, že Pozemky môžu byť súčasťou zastavaného Bytovým domom a súčasťou príľahlými pozemkami k Bytovému domu.

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

II.

Uzavretie Zmluvy o prevode vlastníctva bytu

- 2.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že na základe písomnej výzvy Budúceho predávajúceho uskutočnenej podľa bodu 2.2 Zmluvy uzavrú zmluvu o prevode vlastníctva **bytu č. []** (ďalej „**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 kupujúcemu 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/listoch 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 pozemku zastavanom Bytovým domom a príp. príľahlých pozemkoch, zapísaný Budúci predávajúci,
- d) Budúci kupujúci riadne a včas zaplatí Budúcemu predávajúcemu zálohu na kúpnu cenu podľa bodu 3.6 Zmluvy a cenu za nadštandard dohodnutú na základe bodu 5.3 Zmluvy, a zároveň si splní všetky ostatné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, resp. dodatkov k tejto Zmluve.

Budúci predávajúci je oprávnený predĺžiť lehotu na zaslanie Výzvy Budúcemu kupujúcemu (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 tri (3) 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 alebo distribútorov 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 realizácie nadštandardu podľa čl. V. Zmluvy o dobu nevyhnutnú na realizáciu nadštandardu podľa čl. V Zmluvy,
 - g) 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, taktiež v bode 9.8 Zmluvy o prevode bytu.

3.2 Zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene Budúceho predmetu kúpy vo výške **EUR** (slovom **eur**) **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) **Garážového státia**, vrátane Spoluvlastníckeho podielu garáže na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu **a** Spoluvlastníckeho podielu garáže na pozemkoch,

(c) **Predzáhradky.**

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, pričom podľa novej právnej úpravy bude Budúci predávajúci v súvislosti s plnením povinností podľa tejto Zmluvy povinný zaplatiť ďalšiu daň (poplatok) alebo daň (poplatok) v inej výške, a to v porovnaní s právnou úpravou platnou v čase uzavretia tejto Zmluvy (nevzťahuje sa na príp. zmenu sadzby dane z príjmov právnických osôb), 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%. Zvýšenie sa bude vzťahovať na nesplatenú časť Kúpnej ceny, pričom táto sa upraví o percentuálne navýšenie presahujúce hranicu 3% navýšenia podľa Štatistického úradu SR. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena vychádza z úrovne cien stavebných prác a dodávok pre rok 2017.

3.4 V Kúpnej cene Budúceho predmetu kúpy je zahrnuté štandardné vybavenie Bytu špecifikované v prílohe č. 3. tejto Zmluvy. Nadštandard podľa príslušných ustanovení Článku V. Zmluvy nie je v Kúpnej cene zahrnutý.

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, katastrálny odbor. 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 20% z Kúpnej ceny, t.j. _____ EUR (slovom _____ eur a _____ eurocentov) (ďalej len „Záloha“). Pred podpisom tejto Zmluvy Budúci kupujúci uhradil Budúcemu predávajúcemu rezervačný poplatok vo výške **2500,00 EUR** (slovom dvetisíc päťsto eur). 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 vedený na titulnej strane tejto Zmluvy. Zostávajúcu časť Kúpnej ceny sa Budúci kupujúci zaväzuje uhradiť do desiatich (10) 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 uviesť ako variabilný symbol číslo tejto Zmluvy. Po pripísaní platby na bankový účet Budúceho predávajúceho tento je povinný vystaviť faktúru a zaslať ju Budúcemu kupujúcemu v zmysle platných právnych predpisov, t.j. pokiaľ mu takáto povinnosť vyplýva z platných právnych predpisov. Za deň zaplatenia 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. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomnou dohodou môžu započítať svoje vzájomné pohľadávky plynúce z tejto Zmluvy, alebo vzniknuté na základe tejto Zmluvy, osobitne pohľadávky opísané v bode 3.6 vyššie.

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 **vstupná hala, chodba, práčovňa, WC, kúpeľňa; k bytu bude prislúchať predzáhradky**. Celková výmera podlahovej plochy Bytu a jeho príslušenstva **bez plochy predzáhradky** bude _____ m² (ďalej tiež „**Podlahová plocha Bytu**“), z toho výmera pivničnej kobky bude predstavovať 5,00 m². **Výmera plochy predzáhradky 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. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v Byte bude inštalované podlahové kúrenie, pričom táto skutočnosť je zohľadnená v Kúpnej cene.

- 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 Garáž bude súbor miestností, ktoré budú rozhodnutím príslušného stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie a v ktorých sa budú nachádzať garážové státi pre osobné motorové vozidlá označené príslušným číslom garážového státi o približnej výmere 13,25 m². Celková podlahová plocha Garáže nachádzajúcej sa na 1. podzemnom podlaží Bytového domu bude približne o výmere 5 350 m², pričom v Garáži sa bude nachádzať ten počet garážových státí, ktorý bude vyplývať z projektu skutočného vyhotovenia Bytového domu (Projektu) po jeho dokončení. Predmetom kúpy podľa Zmluvy o prevode bytu bude ten spoluvlastnícky podiel ku Garáži, ktorému bude zodpovedať užívacie právo ku garážovému státiu č. **P** pre jedno osobné motorové vozidlo; spoluvlastnícky podiel bude spresnený pri kolaudácii.
- 4.5 Súčasťou Garáže nie je s výnimkou osvetlenia žiadne jej vnútorné vybavenie.
- 4.6 Pivničná kobka bude miestnosť, ktorá je rozhodnutím príslušného stavebného úradu určená na iné účely ako na bývanie a ktorá má slúžiť ako odkladací priestor a príslušenstvo bytu; bude pozostávať z jednej miestnosti o výmere cca 5,00 m². Súčasťou pivničnej kobky bude jej vnútorné vybavenie, a to vypínač, osvetlenie, oceľová zárubňa a dvere.
- 4.7 S vlastníctvom Bytu a s podielovým spoluvlastníctvom Garáže 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. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, kotolňa vrátane technologického zariadenia, strojovne výťahov vrátane elektroinštalácie, strojovňa vzduchotechniky, vzduchotechnika, bleskozvody, vodovodná, kanalizačná, elektrická, telefónna a dátová prípojka a spoločné domové vodovodné, kanalizačné rozvody v zmysle platných právnych predpisov, domové rozvody tepla od zariadenia na výrobu tepla po bytové tepelné ventily, osvetlenie v spoločných častiach Bytového domu, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, príp. ďalšie.

Súčasťou spoločných zariadení nemusia byť slaboprúdové rozvody (káblková televízia, telefónna linka, dátová linka), ktoré môžu byť vo vlastníctve tretích strán, a ktoré budú umiestnené v a na spoločných častiach Bytového domu, tieto môže Budúci predávajúci umožniť tretím stranám zriadiť, 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 strany 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 príľahlých pozemkoch, sadové úpravy, oporné múry, a stojisko na smeti.
- 4.11 Príslušný spoluvlastnícky podiel k Pozemku zastavanom Bytovým domom a k príľahlým pozemkom k Bytovému domu je súčasťou Predmetu kúpy, t.j. bude predmetom prevodu podľa Zmluvy o prevode bytu.
- 4.12 Bližšia charakteristika Bytu, **Predzáhradky**, Garážového státia a spoločných častí, zariadení a príslušenstva Bytového domu je obsiahnutá v projektovej dokumentácii Bytového domu.

V.

Prevedenie Bytu, vybavenie Bytu a jeho príslušenstva

- 5.1 Budúci predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť vyhotovenie Bytu v štandardnom vyhotovení a vybavení, v súlade s obsahom prílohy č. 3 tejto Zmluvy. Vzhľadom na pokročilú etapu výstavby Projektu, Budúci kupujúci nie je oprávnený požadovať individuálne zmeny v riešení, resp. vo vybavení Bytu.

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 titul, meno, priezvisko fyzických osôb alebo štatutárov právnických osôb, pri fyzických osobách ďalej rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, korešpondenčná adresa, štátna príslušnosť fyzických osôb, emailová adresa, tel. číslo, údaje o bankovom účte (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, t.j. 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 Zaujemcu poskytnúť v nevyhnutnom rozsahu aj svojim poradcom, audítorom, advokátom a iným osobám, ktoré sú povinné zachovávať mlčanlivosť na základe osobitných právnych predpisov či na základe osobitnej zmluvy, materskej spoločnosti Budúceho predávajúceho a tiež peňažnému ústavu/banke pre potreby poskytnutia investičného úveru k výstavbe Projektu. Bližšie informácie, zásady/pravidlá ochrany a spracúvania osobných údajov, vrátane poučenia a informácií o právach Budúceho kupujúceho ako dotknutej osoby sú uvedené na <http://www.kolisky.sk/ochrana-osobnych-udajov>.

6.1.B V súvislosti so spracovaním osobných údajov Budúceho kupujúceho (vid' 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, ktorá financuje výstavbu Projektu poskytnutím úveru Budúcemu predávajúcemu (ďalej „Banka“); 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 <http://www.kolisky.sk/ochrana-osobnych-udajov>.

6.1.C V súvislosti so spracovaním osobných údajov Budúceho kupujúceho (vid' ustanovenie bodu 6.1.A tejto Zmluvy vyššie) a v súvislosti so zabezpečením služby elektronickej komunikačnej siete v objekte Bytového domu, Budúci kupujúci udeľuje Budúcemu predávajúcemu súhlas na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu meno a priezvisko, adresa trvalého pobytu, telefónne číslo/kontaktné telefónne číslo, e-mailová adresa, ktorých spracúvanie je dôvodné na dosiahnutie účelu spracúvania v súlade s platnými právnymi predpismi, a to (i) za účelom zabezpečenia zriadenia a prevádzkovania verejnej elektronickej komunikačnej siete v objekte Bytového domu spoločnosťou Orange Slovensko, a.s., IČO: 35 697 270 a zároveň (ii) pre účely ich využitia pre zasielanie marketingových informácií touto spoločnosťou ako prevádzkovateľom; právnym základom ich spracúvania je ust. § 13 ods. 1 písm. a) ZOOU. Spoločnosť Orange Slovensko, a.s. sa zmluvne zaviazala zriadiť a prevádzkovať verejnú elektronickú komunikačnú sieť v objekte Bytového domu a na základe osobitnej dohody poverila Budúceho predávajúceho na spracovanie osobných údajov uvedených vyššie v tomto bode Zmluvy v mene spoločnosti Orange Slovensko, a.s. ako prevádzkovateľa dotknutých osobných údajov.

Bližšie informácie, zásady/pravidlá ochrany a spracúvania osobných údajov, vrátane poučenia a informácií o právach Budúceho kupujúceho ako dotknutej osoby sú uvedené na <https://www.orange.sk/pomoc/gdpr>.

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 na vedomie, že 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 a pripraví podklady pre podanie návrhu na výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností Budúcemu kupujúcemu. Budúci kupujúci bude povinný po obdržaní Kvitancie a podkladov uvedených v predchádzajúcej vete 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.
- 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 a celý Projekt (byty, nebytové priestory a ďalšie) budú zhotovené na základe projektovej dokumentácie k Bytovému domu, ktorá je dielom chráneným podľa zákona č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon, a zároveň sa zaväzuje rešpektovať toto autorské právo a majetkové právo k projektovej dokumentácii k Bytovému domu, najmä, nie však výlučne, nemeniť Projekt (Bytový dom, byty, nebytové priestory a ďalšie).
- 6.6 Budúci kupujúci berie na vedomie, že ostatné garážové státa, ktoré sa budú nachádzať v Garáži, s výnimkou Garážového státa, ktoré bude predmetom prevodu podľa Zmluvy o prevode bytu, budú zaťažené výhradným právom ostatných spoluvlastníkov Garáže na ich užívanie. Budúci kupujúci je povinný zabezpečiť, aby každý jeho právny nástupca dodržal toto obmedzenie tak, že táto povinnosť strpieť užívanie Garáže ostatnými jej spoluvlastníkmi bude uvedená v každej zmluve o prevode vlastníctva spoluvlastníckeho podielu ku Garáži. Budúci kupujúci berie na vedomie, že za účelom riadneho užívania garážových státí jednotlivými podielovými spoluvlastníkmi pristúpi podpísaním Zmluvy o prevode bytu k osobitnej dohode o užívaní nebytového priestoru. 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 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.

- 6.8 Budúci kupujúci zároveň berie na vedomie, že aj v čase podpisu Zmluvy o prevode bytu bude Predzáhradka zaťažená vecným bremenom spočívajúcim v práve uloženia, vedenia, výmeny, údržby a opravy inžinierskych sietí, v práve vstupu, prechodu a prejazdu za účelom uloženia, vedenia, výmeny, údržby a opravy inžinierskych sietí, v práve vstupu, prechodu a prejazdu cez

Predzáhradku, za účelom umiestnenia, údržby a opravy oplotení, oporného múru a sadových úprav nachádzajúcich sa na časti Pozemku a v práve vstupe, prechodu a prejazdu za účelom údržby a opravy stavby Bytového domu (ďalej len „**Vecné bremeno na Predzáhradku**“), pričom Budúci kupujúci s predmetným Vecným bremenom na Predzáhradku súhlasí a zaväzuje sa nadobudnúť Budúci predmet kúpy ním zaťažený; porušenie tejto povinnosti Budúceho kupujúceho zakladá právo Budúceho predávajúceho odstúpiť od tejto Zmluvy.

VII.

Ďalšie práva a povinnosti 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 podľa tejto Zmluvy obdobnú zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu s tretou osobou, neprevedie vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy na tretiu osobu, a ani Budúci predmet kúpy nezaťaží záložným právom, s výnimkou **Vecného bremena na Predzáhradku**, 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 Prípadná realizácia Budúceho predmetu kúpy v dohodnutom Nadštandarde podlieha súhlasu generálneho dodávateľa výstavby Projektu, resp. generálneho projektanta a autorov Projektu, a teda môže byť realizovaná iba s ich súhlasom. Nepripustné sú zmeny, ktoré by zasahovali do konštrukčného systému Bytového domu, rozvodov inžinierskych sietí po merače spotreby vody, tepla a elektriny do jednotlivých bytov a nebytových priestorov a stanovených termínov podľa tejto Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 7.3 Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí so skutočnosťou, že pri výstavbe Bytového domu môže dôjsť k odchýlkam v stavebnom vyhotovení Bytu, Bytového domu a jeho súčastí i iných častí Budúceho predmetu kúpy oproti údajom uvedeným v prílohách tejto Zmluvy, najmä vo výmerách podlahových plôch jednotlivých priestorov Bytu (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 +/- 3,00% výmery Podlahovej plochy Bytu (vychádzajúcej zo skladobných rozmerov), v takomto prípade bude Kúpna cena automaticky pomerne upravená. Ak Odchýlka presiahne +/- 10,00% z výmery Podlahovej plochy Bytu (vychádzajúcej zo skladobných rozmerov) Budúci predávajúci informáciu o veľkosti Odchýlky presahujúcej +/- 10,00% z výmery Podlahovej plochy Bytu písomne oznámi Budúcemu kupujúcemu a Budúci kupujúci má právo do siedmich (7) 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. Ak však pokles výmery Podlahovej plochy Bytu bude spôsobený zmenami v dispozičnom riešení Bytu na základe požiadavky Budúceho kupujúceho, t.j. požiadavka realizácie Nadštandardu, ustanovenie tohto bodu o úprave Kúpnej ceny sa nepoužije.

- 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 piatich (5) 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 osobitnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Budúci kupujúci súhlasí s uvedenou skutočnosťou a v Zmluve o prevode bytu sa zaviazá pristúpiť k takejto zmluve.
- 7.6 Budúci predávajúci je oprávnený práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy previesť na tretiu osobu bez súhlasu Budúcich kupujúcich, 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 písomným 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, s výnimkou prípadu, pokiaľ banka výslovne zakáže Budúcemu kupujúcemu oboznámiť Budúceho predávajúceho s obsahom relevantných ustanovení týkajúcich Budúceho predmetu kúpy, (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 desiatich (10) 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 zaplatených Budúcim kupujúcim na základe tejto Zmluvy a/alebo Dohody o rezervácii nehnuteľnosti. Nárok Budúceho predávajúceho na náhradu škody presahujúci zmluvnú pokutu týmto 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 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 odchýliť 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.

VIII. Sankcie

- 8.1 Ak sa Budúci kupujúci dostane do omeškania s úhradou Zálohy alebo jej časti, príp. Ceny za Nadštandard alebo jej časti, je povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z Kúpnej ceny a Ceny za Nadštandard (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% Kúpnej ceny a Ceny za Nadštandard (vrátane DPH). Právo Budúceho predávajúceho na zmluvnú pokutu podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy (za dobu omeškania počas prvých 30 tridsať 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 20,00% z Kúpnej ceny vrátane ceny za Nadštandard (vrátane DPH). Právo Budúceho predávajúceho na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu nie je týmto ustanovením dotknuté.
- 8.3 Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú, že výška zmluvných pokút a sankcií dohodnutých v tejto Zmluve v celom rozsahu zodpovedá zabezpečovaným 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.
- 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 bodu 6.6, 6.8, 7.3, 7.7.1 a/alebo 7.7.3 Zmluvy, ako aj v prípadoch špecifikovaných v iných ustanoveniach tejto Zmluvy,
 - c) písomnou dohodou Zmluvných strán, ktorá bude obsahovať aj vyporiadanie vzájomných záväzkov plynúcich 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 a/alebo Ceny za Nadštandard 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 nesplní ani v dodatočnej lehote do

10 (desať) dní odo dňa porušenia povinnosti podľa bodu 2.3 Zmluvy. Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy výlučne z dôvodu, že Budúci predávajúci ani v dodatočnej lehote desiatich (10) 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 oproti podpisu. 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, s výnimkou platby osobitne dohodnutej v zmysle príslušných ustanovení čl. V., t.j. Ceny za Nadštandard. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Budúci predávajúci nie je povinný uvedené plnenie, t.j. Cenu za Nadštandard vrátiť Budúcemu kupujúcemu a Budúci kupujúci nie je oprávnený žiadať jej vrátenie od Budúceho predávajúceho. 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 Budúcim kupujúcim s pohľadávkou Budúcich kupujúcich podľa predchádzajúcej vety. 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 Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov

Zmluvy, bude vyhotovený písomne a môže byť doručený osobne oproti podpisu alebo doporučenou poštou s doručenkou na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v bode 10.3 Zmluvy.

10.2 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 bude rozhodujúci dátum uvedený na doručenke.

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

Budúci predávajúci:

Kolísky, s.r.o.

Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava

Budúci kupujúci:

XI.

Záverečné ustanovenia

11.1 Budúci kupujúci berie na vedomie, že na všetky súčasné a budúce pohľadávky Budúceho predávajúceho zo Zmluvy voči Budúcemu kupujúcemu bude zriadené záložné právo v prospech Banky ako záložného veriteľa. Budúci predávajúci ako záložca je povinný vznik záložného práva oznámiť Budúcemu kupujúcemu ako poddlžníkovi podľa § 151mb ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

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.
- 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 3 rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho 2 rovnopisy obdrží Budúci predávajúci a 1 rovnopis 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 a **Predzáhradky** - stavebná časť
Príloha č. 3: Štandard vybavenia Bytu
Príloha č. 4: Dohodnuté znenie Zmluvy o prevode bytu
Príloha č. 5: Špecifikácia Garážového státiu - situačný plán
Príloha č. 6: Špecifikácia pivničnej kobky - situačný plán
Príloha č. 7: Splnomocnenie zo dňa 21.04.2017 udelené splnomocnencovi: Ing. Ivan Rolný

Za Budúceho predávajúceho:

V Bratislave, dňa _____

Budúci kupujúci:

V Bratislave, dňa _____

Kolísky s.r.o.

Ing. Ivan Rolný - konateľ a splnomocnenec

k zmluve o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu č.
uzavretej dňa medzi zmluvnými stranami

**ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU
č. a NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzavretá medzi

Predávajúci:

Obchodné meno: **Kolísky, s.r.o.**
Sídlo: **Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava**
IČO: **50 463 128**
DIČIČ DPH: _____
E-mail: **lelovska@itb.sk**
OR: **Okresný súd Bratislava I., Oddiel: Sro, Vložka č. 113957/B**
Bank. spojenie: _____
Číslo účtu: _____
IBAN: _____
SWIFT: _____
Variabilný symbol: _____
(ďalej len „**Predávajúci**“)

a

Kupujúci:

Meno priezvisko, rod. priezv.: _____
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 príslušnými ustanoveniami 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 - Záhorská Bystrica, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa _____ (ďalej len „**Stavebné povolenie**“), (ii) na pozemku, a to parcele registra „C“, parcelné číslo _____, o výmere _____ m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Záhorská Bystrica, zapísaný na LV č. _____ vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor pre katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec BA - m. č. Záhorská Bystrica (ďalej len „**Pozemok**“), zrealizoval výstavbu bytového domu, so súpis. č. _____, nachádzajúceho sa na ul. _____, zapísaným na LV č. _____ vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor pre katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec BA - m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie: Záhorská Bystrica (ďalej len „**Bytový dom**“) pod marketingovým názvom projekt „**Bytový dom Kolísky**“ (ďalej len „**Projekt**“). Na Bytový dom bolo Mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica dňa _____ vydané kolaudačné rozhodnutie č. _____, 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. _____ vo vchode č. _____, zapísaného na LV č. _____ ako byt č. _____ nachádzajúceho sa na _____ poschodí (t.j. _____ nadzemnom podlaží) Bytového domu, ulica _____ v Bratislave, súpisné číslo Bytového domu _____, ktorý je postavený na pozemkoch, a to parcele registra „C“, parcelné číslo _____, s výmerou _____ m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, a na parcele registra „C“, parcelné číslo _____, s výmerou _____ m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, a na parcele registra „C“, parcelné číslo _____, s výmerou _____ m², druh pozemku: ostatné plochy, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Záhorská Bystrica, zapísané na LV č. _____ vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor pre katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec BA - m. č. Záhorská Bystrica (ďalej len „**Byt**“), vrátane:
- a1) súvisiaceho 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**“),
- a2) súvisiaceho spoluvlastníckeho podielu na pozemku zastavanom Bytovým domom a príľahlých pozemkoch k Bytovému domu prislúchajúceho k Bytu, vo veľkosti podielu _____ k celku (ďalej „**Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch a príľahlých pozemkoch prislúchajúci k Bytu**“),
- b) spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti _____ k nebytovému priestoru - Garáži nachádzajúceho sa na 1. Podzemnom podlaží Bytového domu, ulica _____ v Bratislave, vchod č. _____, súpisné číslo Bytového domu _____ zapísaného na LV č. _____, ktorý je postavený na pozemkoch, a to parcele registra „C“, parcelné číslo _____, s výmerou _____ m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, a na parcele registra „C“, parcelné číslo _____, s výmerou _____ m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, a na parcele registra „C“, parcelné číslo _____, s výmerou _____ m², druh pozemku: ostatné plochy, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Záhorská Bystrica, zapísané na LV č. _____ vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor pre katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec BA - m. č. Záhorská Bystrica, vo veľkosti _____, ktorému prislúcha právo užívať konkrétne garážové

státie označené ako **G**__ (ďalej „**Garážové státie**“), pričom tomuto nebytovému priestoru prislúcha:

- b1) súvisiaci spoluvlastnícky podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu o veľkosti podielu ____ k celku (**Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve prislúchajúci ku Garáži**“),
- b2) súvisiaci spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom Bytovým domom a príľahlých pozemkoch k Bytovému domu vo veľkosti podielu ____ k celku (ďalej „**Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch a príľahlých pozemkoch prislúchajúci ku Garáži**“).

Predávajúci je taktiež výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v bezprostrednom susedstve Bytu, a to pozemku s parcelným č. KN C ____, v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, s výmerou ____ m², zapísaného na LV č. ____, ktorý je v Projekte označený ako **ZXX** a tvorí predzáhradku Bytu (ďalej len „**Predzáhradka**“).

- 1.3 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. Záhorská Bystrica, zapísané na LV č. ____, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres Bratislava IV, obec Bratislava m. č. Záhorská Bystrica, 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. Záhorská Bystrica, zapísané na LV č. ____, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres Bratislava IV, obec Bratislava m. č. Záhorská Bystrica, sú príľahlými pozemkami k Bytovému domu.

- 1.4 Nehnuteľnosti uvedené vyššie v tomto článku Zmluvy spoločne ďalej len „**Predmet kúpy**“.
- 1.5 Na základe podmienok dohodnutých v Zmluve sa Predávajúci zaväzuje odplatne previesť Predmet kúpy do **výlučného/podielového/bezpodielového vlastníctva/spoluvlastníctva** Kupujúceho a odovzdať Predmet kúpy vrátane všetkých jeho súčastí a príslušenstva Kupujúcemu a Kupujúci sa zaväzuje nadobudnúť vlastnícke právo 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 euro), (ďalej len „**Kúpna cena**“) z toho:

- kúpna cena **Bytu**, vrátane Spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve prislúchajúceho k Bytu, predstavuje čiastku EUR plus DPH vo výške EUR, t.j. celkovo vrátane DPH čiastku EUR (slovom _____ euro),
- kúpna cena Spoluvlastníckeho podielu na pozemku a príľahlých pozemkoch prislúchajúceho k Bytu predstavuje čiastku EUR, plus DPH vo výške EUR, t.j. celkovo vrátane DPH čiastku EUR (slovom _____ euro),
- kúpna cena **Garážového státi**a, vrátane Spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve prislúchajúceho ku Garáži, predstavuje čiastku EUR plus DPH vo výške EUR, t.j. celkovo vrátane DPH čiastku EUR (slovom _____ euro),
- kúpna cena Spoluvlastníckeho podielu na pozemku a príľahlých pozemkoch prislúchajúceho ku Garáži predstavuje čiastku EUR, plus DPH vo výške EUR, t.j. celkovo vrátane DPH čiastku EUR (slovom _____ euro),
- kúpna cena **Predzáhradky** predstavuje čiastku EUR plus DPH vo výške EUR, t.j. celkovo vrátane DPH čiastku EUR (slovom _____ euro),
- cena za **nadštandardné prevedenie Bytu, vybavenie Bytu a jeho príslušenstva** (tiež „Cena za nadštandard“) predstavuje čiastku EUR plus DPH vo výške EUR, t.j. celkovo vrátane DPH čiastku EUR (slovom _____ euro).

- 2.2 Pred dňom podpisu tejto Zmluvy Zmluvné strany dňa _____ uzatvorili zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. _____, na základe ktorej bolo povinnosťou Kupujúceho uhradiť v prospech Predávajúceho časť Kúpnej ceny vo výške _____ EUR (slovom _____ eur a _____ eurocentov) a Cenu za nadštandard. Časť Kúpnej ceny a Cena za nadštandard podľa predchádzajúcej vety bola Kupujúcim uhradená.
- 2.3 Kupujúci sa zaväzuje uhradiť zostávajúcu časť Kúpnej ceny vrátane DPH, t.j. čiastku _____,- EUR do desiatich (10) 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 vloženie na vinkulovaný účet Predávajúceho vedený v _____, a.s./do notárskej úschovy notára _____ v prospech Predávajúceho. Kupujúci znáša všetky náklady, ktoré vzniknú Predávajúcemu v súvislosti s úhradou zostávajúcej časti Kúpnej ceny spôsobom podľa predchádzajúcej vety. Kupujúci je povinný pri platbe realizovanej na základe tohto bodu Zmluvy uviesť ako variabilný symbol číslo tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že vinkulovaná suma uvedená v prvej vete tohto bodu v odseku (ii) Zmluvy bude v prospech Predávajúceho uvoľnená bezodkladne po právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, Katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho. 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 v zmysle platných právnych predpisov 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

zaplacením 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 tridsať dní) týmto nie je dotknuté. Právo Predávajúceho na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu nie je týmto ustanovením dotknuté.

III. Popis Predmetu kúpy

- 3.1 Byt pozostáva z [] miestností a príslušenstva, ktorým je **chodba, šatník, WC, kúpeľňa, jedáleň, kuchynský kút; k bytu prislúcha aj balkón/terasa.** Celková výmera podlahovej plochy Bytu a jeho príslušenstva bez plochy **balkóna/terasy** je _____ m², z toho výmera pivničnej kobky je _____ m². Výmera plochy **balkóna/terasy** predstavuje _____ m². **Výmera 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 poistkami pre Byt.
- 3.4 Garáž je súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím príslušného stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie a v ktorých sa nachádzajú garážové státi pre osobné motorové vozidlá označené príslušným číslom garážového státi o výmere _____ m². Celková podlahová plocha Garáže nachádzajúcej sa na 1. podzemnom podlaží Bytového domu je o výmere _____ m², pričom v Garáži sa nachádza spolu _____ garážových státí. Predmetom kúpy podľa Zmluvy je spoluvlastnícky podiel ku Garáži o veľkosti _____, ktorému zodpovedá užívacie právo ku garážovému státiu č. G _____ pre jedno osobné motorové vozidlo. Kupujúci bude ako **vlastník Garážového státi G []** v nebytovom priestore - Garáži oprávnený užívať 1 parkovací priestor označený č. _____ a ohraničený čiarami na podlahe. Súčasťou Garáže nie je s výnimkou osvetlenia žiadne jej vnútorné vybavenie. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že Garážové státi G [] má charakter garážového stojiska v zmysle § 2 ods. 14 Zákona o vlastníctve bytov.
- 3.5 Pivničná kobka je miestnosť, ktorá je rozhodnutím príslušného stavebného úradu určená na iné účely ako na bývanie a ktorá má slúžiť ako odkladací priestor a príslušenstvo bytu. Pivničná kobka pozostáva z jednej miestnosti o výmere _____ m²; súčasťou pivničnej kobky je jej vnútorné vybavenie, a to vypínač, osvetlenie, oceľová zárubňa a dvere.

IV. Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva Bytového domu a príľahlého pozemku

- 4.1 S vlastníctvom Bytu a s podielovým spoluvlastníctvom Garáže 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
- 4.4 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 priľahlých pozemkoch, sadové úpravy, oporné múry, vonkajšie areálové osvetlenie, a stojisko na smeti.

V.

Úprava práv k pozemkom

- 5.1 Príslušný spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavanom Bytovým domom (t.j. k Pozemku ____,) a k príľahlým pozemkom k Bytovému domu (t.j. k Pozemkom ____,) prislúchajúci k Bytu a ku Garáži je súčasťou Predmetu kúpy, t.j. je predmetom prevodu podľa tejto Zmluvy.

VI.

Správa Bytového domu

- 6.1 Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorú vykonáva spoločnosť _____, registrácia: Obchodný register Okresného súdu _____, oddiel: _____, vložka č. _____ (ďalej len „**Správca Bytového domu**“), na základe zmluvy o výkone správy č. _____ zo dňa _____. Súčasťou, resp. prílohou predmetnej zmluvy o výkone správy bude aj domový poriadok, ktorý bližšie špecifikuje práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, ako aj podmienky užívania Bytového domu.

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 Okresného úradu Bratislava, Katastrálny odbor o jeho povolení. 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 Okresný úrad Bratislava, 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 Predávajúcemu 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 Okresný úrad Bratislava, 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, ktorý je Predávajúci oprávnený požadovať. Nakoľko návrh na povolenie vkladu bude podávať Predávajúci, Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci uhradí náklady podľa predchádzajúcej vety Predáváčemu súčasne s úhradou Kúpnej ceny, a to v rovnakej lehote a rovnakým spôsobom ako Kúpnu cenu.
V Kúpnej cene taktiež nie sú zahrnuté poplatky za pripojenie Bytu (tzv. pripojovacie poplatky) do distribučnej sústavy elektriny, tieto znáša v plnom rozsahu Kupujúci a uhradí ich na základe refakturácie zo strany Predávajúceho.
- 7.4 Kupujúci berie na vedomie, že ostatné garážové státa, ktoré sa nachádzajú v Garáži, s výnimkou Garážového státa, ktoré je predmetom prevodu podľa Zmluvy, sú zaťažené výhradným právom ostatných spoluvlastníkov Garáže na ich užívanie. Kupujúci je povinný zabezpečiť, aby každý jeho právny nástupca dodržal toto obmedzenie tak, že táto povinnosť strpieť užívanie Garáže ostatnými jej podielovými spoluvlastníkmi bude uvedená v každej zmluve o prevode vlastníctva spoluvlastníckeho podielu ku Garáži. Kupujúci dáva Predáváčemu neodvolateľný súhlas na to, aby Predávajúci predal ďalšie spoluvlastnícke podiely na Garáži bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho. Kupujúci vyhlasuje, že si neuplatní sám ani žiaden právny nástupca Kupujúceho k takým spoluvlastníckym podielom zákonné predkupné právo a je si vedomý, že porušenie tejto povinnosti zakladá právo Predávajúceho od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 7.4.1 Dohoda o užívaní spoločnej veci - Garáže („nebytový priestor“):
- 7.4.1.1 Podieloví spoluvlastníci nebytového priestoru - Garáže, uzavreli dohodu o užívaní spoločnej veci, predmetom ktorej je úprava práv a povinností spoluvlastníkov Garáže pri jej užívaní (ďalej len „Dohoda i užívaní“). Znenie Dohody o užívaní tvorí samostatnú Prílohu č. 2. Zmluvy.
- 7.4.1.2 Zmluvné strany sa dohodli, že dňom podpisu tejto Zmluvy pristupuje Kupujúci k Dohode o užívaní, a to s účinkami odo dňa odovzdania Predmetu kúpy podľa bodu 8.1. Zmluvy, v rozsahu zodpovedajúcom spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore, pričom Kupujúci bude oprávnený užívať Garážové státie G ____.
- 7.4.1.3 Na základe Dohody o užívaní, Kupujúci ako podielový spoluvlastník nebytového priestoru:
- je oprávnený výlučným spôsobom užívať garážové státie G ____ nachádzajúce sa v Garáži,
 - zaväzuje sa rešpektovať a neobmedzovať právo ostatných podielových spoluvlastníkov nebytového priestoru na výlučné užívanie ostatných garážových státí v nebytovom priestore. Vnútorne komunikácie ako aj všetky ostatné časti nebytového priestoru okrem garážových státí sú oprávnení užívať spoločne všetci podieloví spoluvlastníci nebytového priestoru, výlučne však spôsobom na to určeným, t.j. nie odkladaním vecí či zaparkovaním dopravných prostriedkov,
 - zaväzuje sa rešpektovať užívanie vnútorných komunikácií nebytového priestoru ako aj všetkých ostatných častí nebytového priestoru, okrem garážových státí, spoluvlastníkmi nebytového priestoru - Garáže v Bytovom dome za účelom vjazdu/ prejazdu/ výjazdu/prístupu ku garážovým státiám nimi užívanými na základe dohody o užívaní uzavretej pre predmetný nebytový priestor - Garáž,

- d) zaväzuje sa znášať náklady na prevádzku, správu a údržbu nebytového priestoru, ako aj ostatné náklady súvisiace s vlastníctvom nebytového priestoru vo výške zodpovedajúcej jeho spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore,
 - e) je povinný zabezpečiť dodržiavanie Dohody o užívaní i osobami, ktorým umožní užívanie svojich garážových státí (rodinní príslušníci, návštevy, nájomcovia či iní užívatelia),
 - f) je povinný zabezpečiť, aby v prípade prevodu svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, táto pristúpila k Dohode o užívaní.
- 7.5 Zmluvné strany sú povinné zabezpečiť svoju súčinnosť s Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor 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.
- 7.6 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 celej Kúpnej ceny Predmetu kúpy zo strany Kupujúceho. Predávajúci doručí Kvitanciu a pripraví podklady pre podanie návrhu na výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností Kupujúcemu. Po obdržaní Kvitancie a podkladov uvedených v predchádzajúcej vete sa Kupujúci zaväzuje bezodkladne, najneskôr do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa obdržania Kvitancie a podkladov pre podanie návrhu, zabezpečiť podanie návrhu na výmaz záložného práva Banky z katastra nehnuteľností. Voči uvedenému postupu nemá Kupujúci žiadne výhrady a akceptuje ho.
- 7.7 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. Obsah tohto bodu bol na základe dohody Zmluvných strán vypustený, čo nemá vplyv na iné ustanovenia tejto Zmluvy.
- 7.8 Kupujúci berie na vedomie, že už v čase podpisu Zmluvy je Predzáhradka zaťažená vecným bremenom spočívajúcim v práve uloženia, vedenia, výmeny, údržby a opravy inžinierskych sietí, v práve vstupu, prechodu a prejazdu za účelom uloženia, vedenia, výmeny, údržby a opravy inžinierskych sietí, v práve vstupu, prechodu a prejazdu cez Predzáhradku za účelom umiestnenia, údržby a opravy oplozenia, oporného múru a sadových úprav nachádzajúcich sa na pozemkoch _____ a v práve vstupu, prechodu a prejazdu za účelom údržby a opravy stavby Bytového domu (ďalej len „**vecné bremeno na Predzáhradku**“), pričom Kupujúci s predmetným vecným bremenom na Predzáhradku súhlasí a zaväzuje sa nadobudnúť Predmet kúpy ním zaťažený; v opačnom prípade je Predávajúci oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

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 tri (3) 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, v Byte budú umyté okná, podlahy, dvere a vnútorné vybavenie; pričom odstránenie čerstvého prachu, čerstvých nečistôt z okien, dverí, obkladov a vnútorného vybavenia nie je v tejto povinnosti zahrnuté, (ii) Garážové státie v stave stavebného vyčistenia, (iii) **Predzáhradku v stave základných terénnych úprav** a oplotenia. 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 pivničky a diaľkové ovládanie ku Garáži za účelom prístupu ku Garážovému 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 Zmluvné strany sa dohodli a výslovne súhlasia, že 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.
- 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; vo vzťahu k spoločným častiam Bytového domu, k spoločným zariadeniam Bytového domu a vo vzťahu k spoločným častiam a príslušenstvu Bytového domu začína plynúť záručná doba dňom odovzdania Bytového domu Správcovi Bytového domu. Záručná doba začína plynúť dňom odovzdania a prevzatia Predmetu kúpy. 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 _____, 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 Budúceho 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. živelnnej 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 reklamácii 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 tridsať (30) 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 desať (10) - dňová dodacia lehota materiálu potrebného na odstránenie Vád (ďalej len „Prekážky“) objektívne neumožňujú začatie odstraňovania Vád v tridsať (30) dňovej lehote podľa bodu 8.7 Zmluvy, začne Predávajúci s odstraňovaním Vád bezodkladne potom ako odpadnú Prekážky, najneskôr však do tridsiatich (30) 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.

IX.

Vyhlasenia Zmluvných strán

- 9.1 Predávajúci vyhlasuje, 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., **vecného bremena na Predzáhradku (bod 7.8 Zmluvy)**, záložného

práva zriadeného v prospech Banky (bod 7.6 Zmluvy), príp. záložného práva zriadeného v prospech Banky Kupujúceho (bod 7.7 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.
- 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.
- 9.6 Kupujúci dáva Predávajúcemu súhlas:
 - a) na predloženie tejto Zmluvy Banke,
 - b) na spracovanie svojich osobných údajov uvedených na titulnej strane tejto Zmluvy podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „ZOOU“) na účely realizácie Projektu, príp. štatistické vyhodnocovanie údajov a evidenciu, a to do okamihu povolenia vkladu a odovzdania Predmetu kúpy. Kupujúci je oprávnený súhlas odvolať.

Okrem vyššie uvedeného Predávajúci spracúva osobné údaje Kupujúceho v rozsahu, ako to vyplýva z tejto Zmluvy, vrátane e-mailových adries a telefónnych čísiel Kupujúceho, za účelom splnenia zmluvných povinností Predávajúceho plynúcich z tejto Zmluvy, t.j. právnym základom ich spracúvania je ust. § 13 ods. 1 písm. b) ZOOU. Predávajúci je oprávnený osobné údaje získané od Kupujúceho poskytnúť v nevyhnutnom rozsahu aj svojim poradcom, audítorom, advokátom, a iným osobám, ktoré sú povinné zachovávať mlčanlivosť na základe osobitných právnych predpisov či na základe osobitnej zmluvy, materskej spoločnosti a Banke.

Bližšie informácie, zásady/pravidlá ochrany a spracúvania osobných údajov, vrátane poučenia a informácií o právach Kupujúceho ako dotknutej osoby sú uvedené na <http://www.kolisky.sk/ochrana-osobnych-udajov>.

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.

- 9.7 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.

- 9.8 Predávajúci vyhlasuje, že v Bytovom dome sa nachádza zariadenie civilnej ochrany, a to konkrétne jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS) pre prípad krízovej situácie, situovaný na _____ podlaží Bytového domu a označený ako „zariadenie obchodu č. 1“. JÚBS sa z hľadiska dispozičného riešenia člení na a) miestnosť pre ukývané osoby, b) sklad a c) WC.

Ako zariadenie civilnej ochrany slúži tento nebytový priestor len počas mimoriadnej situácie a v súlade s platnými právnymi predpismi je vybudovaný ako dvojúčelový priestor.

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 oproti podpisu 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 oznámení 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 7.6 Zmluvy), (iii) **vecného bremena na Predzáhradku (bod 7.8 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 odosielaajúcej 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:

kontaktná adresa:

Kolisky, s.r.o.

Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava

Kupujúci:

kontaktná adresa:

XII. Záverečné ustanovenia

- 12.1 *Táto Zmluva je pre Zmluvné strany záväzná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Zmluva je záväzná i pre prípadných právnych nástupcov Zmluvných strán.*
- 12.2 *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.*
- 12.3 *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.*
- 12.4 *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 _____, a.s. so sídlom: _____, IČO: _____, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: _____ (ďalej len „_____, a.s.“) 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. Občianskeho zákonníka, pričom _____, a.s. ako záložný veriteľ súhlasil s tým, aby Kupujúci až do výzvy _____, a.s., ktorú môže _____, a.s. Kupujúcemu kedykoľvek doručiť, všetky plnenia peňažných záväzkov Kupujúceho voči Predávajúcemu uhrádzal na účet _____, a.s. uvedený na titulnej strane tejto Zmluvy. Ak _____, a.s. 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 _____, a.s. u Predávajúceho.*
- 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 katastrálneho konania o povolení vkladu vlastníckeho práva. Zmluvné strany berú na vedomie, že dva rovnopisy Zmluvy s osvedčenými podpismi Predávajúceho, 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 *Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je príloha č. 1 - Špecifikácia vybavenia Bytu.*
- 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 rokovaniach súhlasia, pričom vyhlasujú, že Zmluva neodporuje dobrým mravom.*

Za Predávajúceho:

Kupujúci:

V Bratislave, dňa _____

V Bratislave, dňa _____

_____ *meno a priezvisko*

úradne osvedčený podpis