

## Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy

uzavretá podľa ust. § 289 a nasl. Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len "Obchodný zákonník")  
(ďalej aj ako „Zmluva“)

medzi

### 1. Budúci predávajúci

obchodné meno: IC Holding, s.r.o.  
Sídlo: Bratislavská 29, 917 02 Trnava  
IČO: 50 346 342  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
Číslo účtu: 23757805/7500  
IBAN: SK66 7500 0000 0040 2375 7805  
DIČ: 21 20 31 48 23  
IČ DPH: SK21 20 31 48 23  
Zapísaná: v Obchodnom registri Okr. súdu Trnava, oddiel Sro, vložka č. 38088/T  
Konajúci: JUDr. Ing. Martin Krchňavý - konateľ

(ďalej len „Budúci predávajúci“)

a

### 2. Budúci kupujúci

Názov: Obec Michal nad Žitavou  
Sídlo: Michal nad Žitavou 160, 941 62 Michal nad Žitavou  
IČO: 00309095  
DIČ: 2021059414  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
IBAN: SK79 5600 0000 0220 1946 6002  
Konajúci: Ing. Peter Porubský, starosta obce

(ďalej len „Budúci kupujúci“)

(spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

## I. ČLÁNOK

### Definície pojmov

1. Pre účely tejto Zmluvy Zmluvné strany za podstatné všeobecne záväzné právne predpisy považujú najmä nasledovné právne predpisy:
  - 1.1. zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o ŠFRB**“);
  - 1.2. zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o dotáciách**“);
  - 1.3. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „**Stavebný zákon**“);
  - 1.4. Obchodný zákonník;
  - 1.5. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“),
2. „**ŠFRB**“ je pre účely tejto Zmluvy Štátny fond rozvoja bývania so sídlom Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava poskytujúci podpory v zmysle Zákona o ŠFRB.
3. „**Ministerstvo**“ je pre účely tejto Zmluvy Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky so sídlom Námestie slobody č. 6, 810 05 Bratislava, poskytujúce dotácie v zmysle Zákona o dotáciách.
4. „**Stavba**“ je pre účely tejto Zmluvy stavba bytového domu, v ktorých bude celkom 12 bytových jednotiek, pričom Stavba bude Budúcim predávajúcim postavená na pozemku v katastri obce Michal nad Žitavou.
5. „**Pozemok**“ sa na účely tejto Zmluvy rozumejú pozemky vo výlučnom vlastníctve obce Michal nad Žitavou, a to pozemky v v obci a katastri obce Michal nad Žitavou, okres Nové Zámky , KNC parc. č. 410/54, 410/63 Na mktorých bude postavená stsavba. Pozemok nebude tvoriť budúci predmet prevodu podľa tejto Zmluvy.
6. „**Technická vybavenosť**“ je na účely tejto Zmluvy nasledujúca technická vybavenosť pre Stavbu, ktorú sa Budúci predávajúci v zmysle tejto Zmluvy zaväzuje zhotoviť:
  - Spevnené plochy
  - Vodovodná prípojka
  - Elektrická prípojka
  - Kanalizačná prípojka
  - Osvetlenie
  - Komunikácia
7. „**Projektová dokumentácia**“ je pre účely tejto Zmluvy projektová dokumentácia pre stavebné povolenie na zákazku „Bytový dom - Michal nad Žitavou“, t.j. na Stavbu a Technickú vybavenosť, ktorá bude priložená k žiadosti o vydanie stavebného povolenia na Stavbu. Budúci kupujúci berie na vedomie, že obsah Projektovej dokumentácie môže byť v priebehu realizácie Stavby bližšie špecifikovaný, resp. modifikovaný v rámci projektu skutočného vyhotovenia Stavby. Pre odstránenie právnych pochybností sa za Projektovú

dokumentáciu na účely prevodu Stavby z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho bude považovať Projektová dokumentácia v znení všetkých jej prípadných budúcich modifikácií a špecifikácií najmä, ale nie výlučne, v znení realizačného projektu skutočného vyhotovenia Stavby.

8. „**Stavebné povolenie**“ je stavebné povolenie, ktoré nadobudlo právoplatnosť a ktorým bola Budúcemu predávajúcemu ako stavebníkovi povolená stavba – „Bytový dom - Michal nad Žitavou“, t.j. Stavba a Technická vybavenosť na Pozemku.
9. „**Podpora**“ je na účely tejto Zmluvy peňažná podpora poskytnutá zo strany ŠFRB v zmysle podmienok Zákona o ŠFRB Budúcemu kupujúcemu ako žiadateľovi na účely obstarania nájomného bytu kúpou nájomného bytu, resp. na účel obstarania Technickej vybavenosti, prostredníctvom ktorej má Budúci kupujúci záujem čiastočne financovať nadobudnutie Stavby od Budúceho predávajúceho.
10. „**Dotácia**“ je na účely tejto Zmluvy peňažná dotácia poskytnutá zo strany Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len „**Ministerstvo**“) v zmysle podmienok Zákona o dotáciách Budúcemu kupujúcemu na účely obstarania nájomného bytu na účel sociálneho bývania (t.j. na účely obstarania Stavby), resp. na účel obstarania Technickej vybavenosti, prostredníctvom ktorej má Budúci kupujúci záujem čiastočne financovať nadobudnutie Stavby, resp. Technickej vybavenosti od Budúceho predávajúceho.
11. „**Predmet budúcej kúpy**“ sa rozumie Stavba a Technická vybavenosť.

## II. ČLÁNOK

### Úvodné ustanovenia

1. Budúci predávajúci vyhlasuje, že na vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo zabezpečí výstavbu Stavby na Pozemku a Technickej vybavenosti v zmysle Projektovej dokumentácie a Stavebného povolenia tak, aby Stavba spĺňala stavebnotechnické kritéria Novostavby bytových domov a energetické parametre podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa nájomných bytov, podľa Zákona o ŠFRB a Zákona o dotáciách, a to vrátane všetkých projekčných prác a právoplatnej kolaudácie Stavby a Technickej vybavenosti, a aby boli naplnené podmienky tejto Zmluvy na zabezpečenie následného odplatného prevodu vlastníckeho práva z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho, a to všetko v súlade a v zmysle podmienok určených verejným obstarávaním vo výzve na predkladanie ponúk zverejnenej vo Vestníku verejného obstarávania č. 227/2020 zn. 39449 - WYP zo dňa 29.10.2020 a zverejnených súťažných podkladoch.
2. Budúci predávajúci zhotoví stavbu pozostávajúcu z jedného bytového domu s 12 b.j. v bytovom dome. Stavba bude zhotovená v bežnom štandardne podľa požiadaviek Zákona o dotáciách a podľa požiadaviek Zákona o ŠFRB, a iných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov. Predmetom budúcej kúpy z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho podľa tejto Zmluvy bude celkovo 12 bytových jednotiek v Stavbe.
3. V súvislosti s výstavbou Stavby Budúci predávajúci zhotoví aj Technickú vybavenosť Stavby (ďalej ako „**Technická vybavenosť**“).

4. Budúci predávajúci sa zaväzuje zrealizovať predmet zmluvy tak, aby boli dodržané nasledovné lehoty a termíny:
  - 4.1 Budúci predávajúci vypracuje projektovú dokumentáciu do 2 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
  - 4.2 Termín začatia realizácie Stavby a Technickej vybavenosti do 30 kalendárnych dní od schválenia žiadosti o Podporu a Dotáciu, na základe výzvy obce
- 4.1. Termín realizácie Stavby a Technickej vybavenosti odo dňa začatia realizácie stavby: podľa predloženého harmonogramu, ktorý tvorí prílohu zmluvy.
- 4.2. Termín skolaudovania Stavby a Technickej vybavenosti : najneskôr do lehoty podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania
5. V prípade poskytnutia Podpory a Dotácie po termíne, primerane sa upraví termíny realizácie a kolaudácie Stavby a Technickej vybavenosti.
6. Budúci kupujúci vyhlasuje, že riadne a včas (t.j. v lehotách podľa tejto Zmluvy) podá kompletnú žiadosť o poskytnutie Podpory vrátane všetkých Zákonom o ŠFRB, resp. príslušnými vykonávacími právnymi predpismi, vyžadovaných príloh, a tiež kompletnú žiadosť o poskytnutie Dotácie vrátane všetkých Zákonom o dotáciách vyžadovaných príloh. Budúci kupujúci tiež vyhlasuje a zaväzuje sa, že bude bezodkladne a riadne poskytovať ŠFRB a/alebo Ministerstvu akúkoľvek súčinnosť vyžadovanú v súvislosti s podanou žiadosťou o Podporu, resp. žiadosťou o Dotáciu. Budúci kupujúci zároveň vyhlasuje, že riadne a včas poskytne Budúcemu predávajúcemu všetku súčinnosť potrebnú v procese zabezpečenia kolaudačného rozhodnutia na Stavbu a Technickú vybavenosť najmä, ale nie výlučne, s ohľadom na záujem Budúceho kupujúceho financovať budúcu kúpu Stavby a Technickej vybavenosti z prostriedkov Podpory a Dotácie.
7. Budúci kupujúci je povinný riadne požiadať ŠFRB o Podporu v maximálne Zákonom o ŠFRB prípustnej výške najneskôr v stanovenom zákonom stanovenom termíne pre poskytnutie dotácie. Budúci kupujúci je povinný podať žiadosť v zmysle tohto bodu tohto článku Zmluvy kompletnú, so všetkými formálnymi a obsahovými náležitosťami vyžadovanými Zákonom o ŠFRB, resp. príslušnými vykonávacími právnymi predpismi, vrátane všetkých príloh. Budúci kupujúci zároveň vyhlasuje, že ako budúci žiadateľ v čase podpisu tejto Zmluvy spĺňa všetky podmienky na poskytnutie Podpory zo ŠFRB, o ktorú je v zmysle tejto Zmluvy povinný žiadať najmä, ale nie výlučne, podmienky podľa ustanovenia § 9 Zákona o ŠFRB. Budúci kupujúci sa zaväzuje dodržiavať splnenie akýchkoľvek a všetkých podmienok na poskytnutie Podpory v zmysle Zákona o ŠFRB, resp. iných všeobecne záväzných právnych predpisov, počas celej doby platnosti tejto Zmluvy.
8. V prípade, ak žiadosť o poskytnutie podpory zo ŠFRB podaná podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy nebude z akéhokoľvek dôvodu úspešná, bude budúcemu kupujúcemu vrátená, alebo nebude vôbec podaná a teda nedôjde k uzavretiu Zmluvy o úvere, budúci kupujúci sa zaväzuje najneskôr v lehote do 28. februára kalendárneho roku nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom mal podľa predchádzajúceho bodu tejto Zmluvy povinnosť podať žiadosť o poskytnutie úveru, opakovane podať žiadosť o poskytnutie úveru za účelom

uzavretia Zmluvy o úvere so ŠFRB na čiastočné financovanie budúceho prevodu vlastníctva k Bytovému domu podľa tejto Zmluvy. V prípade, ak Budúci kupujúci poruší povinnosť podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy, je povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 30.000 EUR (slovom tridsaťtisíc eur). Zaplatením zmluvnej pokuty povinnosť Budúceho kupujúceho nezaniká.

9. Budúci kupujúci je povinný riadne požiadať Ministerstvo o Dotáciu v maximálne Zákonom o dotáciách prípustnej výške najneskôr do 28.02.2021. Budúci kupujúci je povinný podať žiadosť v zmysle tohto bodu tohto článku Zmluvy kompletnú, so všetkými formálnymi a obsahovými náležitosťami vyžadovanými Zákonom o dotáciách, resp. príslušnými vykonávacími právnymi predpismi, vrátane všetkých príloh. Budúci kupujúci zároveň vyhlasuje, že ako budúci žiadateľ v čase podpisu tejto Zmluvy spĺňa všetky podmienky na poskytnutie Dotácie, o ktorú je v zmysle tejto Zmluvy povinný žiadať. Budúci kupujúci sa zaväzuje dodržiavať splnenie akýchkoľvek a všetkých podmienok na poskytnutie Dotácie v zmysle Zákona o dotáciách, resp. iných všeobecne záväzných právnych predpisov, počas celej doby platnosti tejto Zmluvy.
10. V prípade, ak ktorákoľvek zo žiadostí o poskytnutie Dotácie podaná podľa predchádzajúceho bodu tejto Zmluvy nebude z akéhokoľvek dôvodu úspešná, bude budúcemu kupujúcemu vrátená, alebo nebude vôbec podaná a teda nedôjde k uzavretiu Zmluvy o poskytnutí dotácie na Výstavbu Bytového domu v obci Michal nad Žitavou alebo Zmluvy o poskytnutí dotácie na Technickú vybavenosť podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy, budúci kupujúci sa zaväzuje najneskôr v lehote do 28. februára kalendárneho roku nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom mal podľa predchádzajúceho bodu tejto Zmluvy povinnosť podať žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie Novostavby bytových domov a žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie Technickej vybavenosti, opakovane podať žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie Novostavby bytových domov za účelom uzavretia zmluvy o poskytnutí dotácie na čiastočné financovanie budúceho prevodu vlastníctva k Bytovému domu, resp. žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie Technickej vybavenosti za účelom uzavretia zmluvy o poskytnutí dotácie na čiastočné financovanie budúceho prevodu vlastníctva k Technickej vybavenosti. V prípade, ak Budúci kupujúci poruší povinnosť podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy, je povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 30 000 EUR (slovom tridsaťtisíc eur). Zaplatením zmluvnej pokuty povinnosť Budúceho kupujúceho nezaniká.
11. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí, že Projektová dokumentácia k Stavbe a Technickej vybavenosti predstavuje projektovú dokumentáciu pre potreby stavebného konania a vydania Stavebného povolenia, pričom realizačná dokumentácia k Stavbe a Technickej vybavenosti, t.j. projekt skutočného vyhotovenia Stavby a Technickej vybavenosti, môže obsahovať určité modifikácie, resp. špecifikácie v porovnaní s Projektovou dokumentáciou pre potreby vydania Stavebného povolenia.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci je povinný zabezpečiť pri uzatváraní zmluvy o poskytnutí Podpory so ŠFRB, resp. zmluvy o poskytnutí Dotácie prevod prostriedkov z Podpory, resp. Dotácie, ako úhrady časti ceny budúceho predmetu kúpy priamo na účet

Budúceho predávajúceho uvedený v úvode tejto Zmluvy.

13. Budúci predávajúci má záujem v budúcnosti odovzdať Stavbu vrátane bytov v nej sa nachádzajúcich a Technickú vybavenosť (ďalej len „**Budúci predmet kúpy**“) Budúcemu kupujúcemu, previesť na neho vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy a Budúci kupujúci má záujem v budúcnosti prevziať Budúci predmet kúpy a zaplatiť Budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.
14. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že do 2 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy, odovzdať budúcemu kupujúcemu Projektovú dokumentáciu. V prípade, ak Budúci predávajúci poruší povinnosť podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy, je povinný zaplatiť Budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 30 000 EUR (slovom tridsaťtisíc eur). Zaplatením zmluvnej pokuty povinnosť Budúceho predávajúceho nezaniká.
15. V prípade, ak bude budúci kupujúci povinný podať opakovanú žiadosť podľa čl. II ods. 7 a/alebo ods. 9, je budúci predávajúci povinný budúcemu kupujúcemu predložiť všetky potrebné dokumenty, ako i sa zaväzuje mu poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť, pre splnenie podmienok na riadne podanie opakovanej žiadosti o poskytnutie Dotácie a/alebo opakovanej žiadosti o poskytnutie Podpory, tak, aby boli podané v stanovenej lehote podľa tejto zmluvy a úspešné.
16. V prípade, ak nebude žiadosť (aj opakovaná) o poskytnutie Podpory a/alebo žiadosť (aj opakovaná) o poskytnutie Dotácie úspešná z dôvodov na strane budúceho predávajúceho, je budúci predávajúci povinný bezodplatne previezť práva a povinnosti zo stavebných povolení k projektovej dokumentácii na budúceho kupujúceho a/alebo tretí subjekt určený budúcim kupujúcim.

### III. ČLÁNOK

#### Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok oboch Zmluvných strán uzavrieť spolu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu kúpy z Budúceho predávajúceho ako predávajúceho na Budúceho kupujúceho ako kupujúceho za cenu a platobných podmienok uvedených v tejto Zmluve (ďalej len „**Kúpna zmluva**“) v znení zodpovedajúcom tejto Zmluve (príloha č. 1), a to najneskôr do 20 (dvadsiatich) pracovných dní po tom, ako ktorákoľvek zo Zmluvných strán predloží druhej Zmluvnej strane písomnú výzvu na uzavretie Kúpnej zmluvy spolu s písomným návrhom Kúpnej zmluvy s obsahom zodpovedajúcim tejto Zmluve, najneskôr však 31.08.2023 s poukazom na ustanovenie § 10 ods. 14 Zákona o ŠFRB. Ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená predložiť druhej Zmluvnej strane písomnú výzvu na uzavretie Kúpnej zmluvy spolu s písomným návrhom Kúpnej zmluvy do 40 (štyridsiatich) kalendárnych dní po tom, ako budú kumulatívne splnené všetky nižšie uvedené podmienky, najneskôr však tak, aby mohlo dôjsť k uzavretiu Kúpnej zmluvy najneskôr 31.08.2023 s poukazom na ustanovenie § 10 ods. 14 Zákona o ŠFRB a nasledovné podmienky:
  - 1.1. Budúci predávajúci predložil Budúcemu kupujúcemu právoplatné kolaudačné

rozhodnutie na Stavbu a Technickú vybavenosť, povoľujúce užívanie Stavby a Technickej vybavenosti, ktoré bude tvoriť prílohu ku Kúpnej zmluve; a súčasne

- 1.2. Okresný úrad budúceho kupujúceho (katastrálny odbor) zapísal Stavbu, resp. i Technickú vybavenosť do katastra nehnuteľností v prospech Budúceho predávajúceho; a súčasne,
  - 1.3. Budúcemu kupujúcemu bolo schválené poskytnutie Podpory zo strany ŠFRB, resp. Dotácie z Ministerstva, a Budúci kupujúci uzavrel so ŠFRB písomnú zmluvu o poskytnutí Podpory a s Ministerstvom písomnú zmluvu o poskytnutí Dotácie; a súčasne
  - 1.4. Kúpu Stavby a Technickej vybavenosti, resp. uzavretie Kúpnej zmluvy s budúcim predávajúcim schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Michal nad Žitavou.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že na výzvu budúceho predávajúceho s ním uzavrie kúpnu zmluvu na predmet kúpnej zmluvy za podmienok stanovených v tejto zmluve.

#### IV. ČLÁNOK

##### Budúca Kúpna zmluva

1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť a doplniť informácie, ktoré im v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nie sú známe a sú potrebné pre uzatvorenie Kúpnej zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú v Kúpnej zmluve presne upraviť a doplniť chýbajúce údaje, a to najmä doplniť orientačné a súpisné číslo Stavby, doplniť veľkosť spoluvlastníckeho podielu Budúceho kupujúceho na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Stavby a podlahovú plochu bytov a podľa aktuálneho stavu ku dňu uzatvorenia Kúpnej zmluvy, doplniť údaje týkajúce sa zabezpečenia výkonu správy bytov v Stavbe, a to všetko v súlade so stavom skutočného vyhotovenia Stavby, t.j. v súlade s kolaudačným rozhodnutím a príp. zápisom Stavby v katastri nehnuteľností.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že Kúpnu zmluvu uzatvoria podľa návrhu Kúpnej zmluvy, ktorý je prílohou č.1 tejto Zmluvy. Od tohto návrhu sa môžu Zmluvné strany odchýliť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán okrem ustanovenia o výške kúpnej ceny.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde po podpise tejto Zmluvy k zmene právnych predpisov, ktorých dôsledkom bude zmena podmienok pre financovanie nadobudnutia Budúceho predmetu kúpy, povinnosť Zmluvných strán uzavrieť Kúpnu zmluvu v lehote podľa tejto Zmluvy tým nezaniká. Zmluvné strany sú v tomto prípade povinné riadiť sa podmienkami upravenými v právnych predpisoch účinných v čase podpisu Kúpnej zmluvy, pričom Kúpna zmluva bude obsahovať najmä náležitosti uvedené v návrhu Kúpnej zmluvy priloženej k tejto Zmluve upravené a doplnené o nevyhnutné zmeny vyplývajúce z nových právnych predpisov prijatých po podpise tejto Zmluvy, a to aj v prípade, ak Zmluvné strany neuzatvoria osobitný písomný dodatok k tejto Zmluve.

#### V. ČLÁNOK

### Ostatné zmluvné podmienky

1. Závazok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie Dotácie Budúcemu kupujúcemu podľa Zákona o dotáciách a na poskytnutie Podpory zo ŠFRB Budúcemu kupujúcemu podľa Zákona o ŠFRB.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje informovať Budúceho predávajúceho bezodkladne o tom, že uzatvoril Zmluvu o poskytnutí dotácie a Zmluvu o úvere so ŠFRB.
3. Budúci kupujúci sa zaväzuje informovať Budúceho predávajúceho bezodkladne aj o tom, že mu žiadosť o poskytnutie Dotácie alebo žiadosť o poskytnutie Podpory zo ŠFRB boli vrátené.
4. Stavbu a Technickú vybavenosť sa Budúci predávajúci zaväzuje zrealizovať v súlade so Stavebným povolením a podľa Projektovej dokumentácie.
5. Budúci predávajúci berie na vedomie a súhlasí, že ŠFRB môže vyžadovať od Budúceho kupujúceho v súvislosti s poskytnutím Podpory zriadenie záložného práva k Budúcemu predmetu kúpy podľa tejto Zmluvy za účelom zabezpečenia záväzkov Budúceho kupujúceho z Podpory. Budúci predávajúci potvrdzuje, že umožní zriadenie a vznik záložného práva k Budúcemu predmetu kúpy podľa tejto Zmluvy v prospech ŠFRB, a to výlučne pre potreby a v súvislosti s poskytnutím Podpory Budúcemu kupujúcemu na účely úhrady ceny Stavby a Technickej vybavenosti. V súvislosti so zabezpečením záväzku Budúceho kupujúceho z Podpory podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy, Budúci predávajúci potvrdzuje, že uzavrie zmluvu o zriadení záložného práva k Budúcemu predmetu kúpy podľa tejto Zmluvy, v prospech ŠFRB ako záložného veriteľa. Budúci kupujúci akceptuje vznik záložného práva podľa tohto bodu a zaväzuje sa kúpiť Budúci predmet kúpy zaťažený týmto záložným právom.
6. Budúci predávajúci vyhlasuje, že poskytne Budúcemu kupujúcemu všetku súčinnosť potrebnú na prípadné vypracovanie znaleckého posudku na Budúci predmet kúpy podľa tejto Zmluvy na účely, resp. v súvislosti so zabezpečením záväzku Budúceho kupujúceho z Podpory pre potreby úhrady ceny Stavby a Technickej vybavenosti Budúcim kupujúcim.
7. Prevod vlastníckeho práva k financovanej nehnuteľnosti je možný až po rozhodnutí o priznaní podpory a pred prevodom finančných prostriedkov fondu.
8. Zmluvné strany sa zaviazali, že budú vzájomne spolupracovať a poskytnú si vzájomnú súčinnosť pri riešení konkrétnych technických otázok a problémov, ktoré vzniknú počas realizácie Stavby a Technickej vybavenosti, najmä vzhľadom na ich možný vplyv na výšku ceny Budúceho predmetu kúpy.
9. Budúci kupujúci sa výslovne zaväzuje, že po nadobudnutí Budúceho predmetu kúpy zachová nájomný charakter bytov, ktoré sa budú nachádzať v Stavbe, po celú dobu splatnosti úveru poskytnutého formou Podpory podľa Zákona o ŠFRB.
10. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že umožní Budúcemu kupujúcemu, ŠFRB, Ministerstvu alebo nimi povereným osobám kedykoľvek nahliadnuť do Projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska, ako i kontrolu dodržiavania postupov a tejto zmluvy.
11. Prípadné zmeny materiálov alebo technických riešení, ktorými však nedôjde k podstatnej zmene projektového riešenia, podliehajú písomnému schváleniu Budúcim kupujúcim, ŠFRB, Ministerstva a súhlasnému stanovisku spracovateľa projektu. Takto odsúhlasená zmena



nesmie zvýšiť cenu Budúceho predmetu kúpy, zhoršiť technické parametre Budúceho predmetu kúpy a jednotlivých konštrukčných prvkov.

12. Budúci predávajúci sa zaväzuje bezodkladne informovať Budúceho kupujúceho o stavebnom povolení, o skolaudovaní Stavby a Technickej vybavenosti, ako i o všetkých dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa Budúceho predmetu kúpy.
13. Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať Budúceho kupujúceho o nadobudnutí vlastníckeho práva k Stavbe a Technickej vybavenosti predložením výpisu z príslušného listu vlastníctva.

## VI. ČLÁNOK

### Dohoda o kúpnej cene

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene Budúceho predmetu kúpy, t.j. Stavby a Technickej vybavenosti, v celkovej výške 813 340,08 EUR s DPH (slovom: osemstotrinásťtisícristoštyridsať eur, osem centov) (ďalej len „Cena“). Zmluvné strany potvrdzujú, že Cena bola Zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Dohodnutá Cena je pre obe Zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť. Podrobný rozpis ceny tvorí prílohu č. 2 Zmluvy.
2. Cena bude Budúcim kupujúcim Budúcemu predávajúcemu uhradená bezhotovostným prevodom na účet Budúceho predávajúceho špecifikovaný v úvode tejto Zmluvy nasledovne:
  - 2.1. časť Ceny Stavby zodpovedajúca výške poskytnutej Podpory bude uhradená Budúcemu predávajúcemu priamo zo strany ŠFRB v lehote splatnosti na základe faktúry vystavenej Budúcim predávajúcim Budúcemu kupujúcemu a následne v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a Kúpnej zmluvy predloženej Budúcim kupujúcim ŠFRB; a súčasne časť Ceny Stavby zodpovedajúca výške poskytnutej Dotácie bude uhradená Budúcemu predávajúcemu priamo zo strany Ministerstva v lehote splatnosti na základe faktúry vystavenej Budúcim predávajúcim Budúcemu kupujúcemu a následne v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a Kúpnej zmluvy predloženej Budúcim kupujúcim Ministerstvu; a súčasne časť Ceny Stavby, ktorú bude Budúci kupujúci hradiť z vlastných zdrojov, bude uhradená Budúcemu predávajúcemu v lehote najneskôr do siedmich (7) dní odo dňa podpisu Kúpnej zmluvy;
  - 2.2. časť Ceny Technickej vybavenosti zodpovedajúca výške poskytnutej Podpory bude uhradená Budúcemu predávajúcemu priamo zo strany ŠFRB v lehote splatnosti na základe faktúry vystavenej Budúcim predávajúcim Budúcemu kupujúcemu a následne v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a Kúpnej zmluvy predloženej Budúcim kupujúcim ŠFRB; a súčasne časť Ceny Technickej vybavenosti zodpovedajúca výške poskytnutej Dotácie bude uhradená Budúcemu predávajúcemu priamo zo strany Ministerstva v lehote splatnosti na základe faktúry vystavenej Budúcim predávajúcim Budúcemu kupujúcemu a následne v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a Kúpnej zmluvy predloženej Budúcim kupujúcim Ministerstvu; a súčasne časť Ceny Technickej vybavenosti, ktorú bude Budúci kupujúci hradiť z vlastných zdrojov, bude uhradená Budúcemu predávajúcemu v lehote najneskôr do siedmich (7) dní odo dňa

podpisu Kúpnej zmluvy;

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci je povinný zabezpečiť pri uzatváraní zmluvy o poskytnutí Podpory so ŠFRB a zmluvy o poskytnutí Dotácie s Ministerstvom prevod prostriedkov z Podpory a Dotácie ako úhrady časti Ceny priamo na účet Budúceho predávajúceho uvedený v úvode tejto Zmluvy, resp. na príslušnej faktúre Budúceho predávajúceho.
4. Pre odstránenie právnych pochybností, zmluvu o zriadení záložného práva k Budúcemu predmetu kúpy v prospech ŠFRB ako záložného veriteľa za účelom zabezpečenia záväzku Budúceho kupujúceho z poskytnutia Podpory bude so ŠFRB uzatvárať Budúci predávajúci. Na účely podľa prvej vety tohto bodu tohto článku Zmluvy sa Budúci predávajúci zaväzuje poskytnúť Budúcemu kupujúcemu a ŠFRB všetku potrebnú súčinnosť.
5. Návrh na vklad vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu kúpy v prospech Budúceho kupujúceho bude podaný Budúcim predávajúcim bez zbytočného odkladu, najneskôr však do troch (3) pracovných dní, po dni úplnej úhrady Ceny Budúcemu predávajúcemu. Cena sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania v prospech účtu Budúceho predávajúceho.
6. Budúci predávajúci vydá Budúcemu kupujúcemu po podpise Kúpnej zmluvy jedno vyhotovenie originálu Kúpnej zmluvy pre účely jej predloženia ŠFRB v súvislosti s poskytnutím Podpory a jedno vyhotovenie originálu Kúpnej zmluvy pre účely jej predloženia Ministerstvu v súvislosti s poskytnutím Dotácie. Ostatné rovnopisy Kúpnej zmluvy prináležiace Budúcemu kupujúcemu vydá Budúci predávajúci Budúcemu kupujúcemu bezodkladne po podpise Kúpnej zmluvy.
7. V čase po pripísaní finančných prostriedkov (z Podpory a Dotácie) na účet Budúceho kupujúceho v zmysle Zmluvy o úvere a Zmluvy o poskytnutí dotácie, Budúci kupujúci nie je oprávnený disponovať s týmito finančnými prostriedkami v rozpore s touto Zmluvou a citovanými zmluvami. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá Budúci kupujúci Budúcemu predávajúcemu za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti.

## VII. ČLÁNOK

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že pre rok 2021 okrem predmetného projektu podľa tejto Zmluvy nepožiadá o poskytnutie podpory na kúpu ďalšieho bytového projektu zo zdrojov ŠFRB na základe podmienok podpory poskytnutej na základe zákona NR SR č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja a bývania v znení neskorších predpisov.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že budúcemu predávajúcemu poskytne súčinnosť ako aj všetky potrebné údaje na účely zhotovenia projektu a nájmu nehnuteľnosti budúcim kupujúcim.
3. Budúci kupujúci ďalej vyhlasuje a ubezpečuje budúceho predávajúceho, že proti nemu nie je vedený žiadny súdny spor ani správne, exekučné, daňové konanie ohľadne nehnuteľnosti a rovnako nie je žiadna okolnosť vedúca k začatiu týchto konaní. Budúci predávajúci taktiež ubezpečuje kupujúceho, že nemá pozdĺžnosti na odvodoch do zdravotnej resp. sociálnej poisťovne.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nezaplatenia celkovej kúpnej ceny v zmysle článku III.

tejto zmluvy je budúci predávajúci oprávnený od tejto zmluvy kedykoľvek aj bez uvedenia dôvodu odstúpiť. V takomto prípade sa zmluva zrušuje od začiatku a predmet zmluvy zostáva vo vlastníctve budúceho predávajúceho.

5. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že bude poistený počas celej realizácie diela a to na riziká spojené s realizáciou stavby, rizikami voči tretím osobám, zodpovednosti za škodu v súvislosti s výkonom prác a dodávok súvisiacimi s realizáciou stavby a to výšku škody rovnajúcu sa minimálne ceny za dielo. Poistnú zmluvu je povinný uchádzač predložiť najneskoršie k termínu začatia realizácie zákazky staveniska budúcemu kupujúcemu.

## VIII.ČLÁNOK

### Využitie odborných kapacít a subdodávateľov

1. Budúci kupujúci vyžaduje, aby budúci predávajúci vykonával realizáciu diela odborne zodpovednými pracovníkmi, ktorými sú:
  - a) zamestnanec za odborné a včasné vyhotovenie diela podľa tejto zmluvy o dielo a za vedenie stavebného denníka je zodpovedný za zhotoviteľa: Ing. Ľuboš Ondrus číslo osvedčenia: 05972\*10\*
  - b) zamestnanec – elektrotechnik špecialista Miroslav Kostolný je zodpovedný za práce na diele v zmysle tejto zmluvy o dielo za základe 113 INA 1996 EZ E A, B1 E2.
2. Budúci predávajúci uvádza, že počas realizácie
  - a) *nebude využívať subdodávky a celé plnenie zabezpečím sám (tým nie je vylúčená neskoršia možnosť zmeny, avšak za splnenia pravidiel zmenu subdodávateľov počas plnenia zmluvy)*
3. Budúci kupujúci vyžaduje, aby Predávajúci (zhotoviteľ) počas prác sa riadil nasledovnými pokynmi objednávateľa:
  - a) povinnosť zhotoviteľa oznámiť akúkoľvek zmenu údajov o subdodávateľovi,
  - b) oznámiť objednávateľovi zámer zhotoviteľa o zmene subdodávateľa uvedeného v tejto zmluve
  - c) zhotoviteľ je oprávnený zmeny subdodávateľa, len ak v lehote do 5 dní od doručenia výzvy od objednávateľa predloží doklady, ktorým dokladuje, že nový subdodávateľ spĺňa požiadavky na jeho osobné postavenie podľa pravidiel prebehnutého verejného obstarávania na predmet stavby a neexistujú u neho dôvody na vylúčenie podľa § 40 ods. 6 písm. a) až h) a ods. 7 Zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní; oprávnenie dodávať tovar, uskutočňovať stavebné práce alebo poskytovať službu sa preukazuje vo vzťahu k tej časti predmetu zákazky, ktorý má subdodávateľ plniť.
  - d) Budúci kupujúci sa zaväzuje vyhodnotiť splnenie stanovených podmienok na nového subdodávateľa v lehote do 3 pracovných dní a písomne oznámiť súhlas (alebo nesúhlas) na zmenu subdodávateľa.
  - e) Zmena subdodávateľa podľa predchádzajúcich bodov je dôvodom na vypracovanie písomného dodatku k zmluve.

## X. ČLÁNOK

### Zmena a ukončenie Zmluvy

1. Túto Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou oboch Zmluvných strán, a to vo forme písomného dodatku k tejto Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
2. Budúci predávajúci po informovaní Budúceho kupujúceho má právo zmeniť projekt výstavby Stavby oproti Projektovej dokumentácii, pokiaľ potreba zmeny Projektovej dokumentácie vyplynie z platných STN noriem, všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo z dôvodov, ktoré v čase vypracovania Projektovej dokumentácie Budúci predávajúci nepredvídal a pre ktoré je realizácia Stavby a Technickej vybavenosti podľa pôvodnej projektovej dokumentácie nemožná alebo podstatným spôsobom sťažená.
3. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že po uzatvorení Zmluvy o poskytnutí dotácie s Ministerstvom a Zmluvy o úvere so ŠFRB, neodstúpi od týchto zmlúv, ani nespôsobí vznik takých skutočností, dôvodov alebo okolností, ktoré by zakladali ŠFRB alebo Ministerstvu oprávnenie po uzatvorení týchto zmlúv od nich odstúpiť alebo inak ich ukončiť pred momentom poskytnutia Podpory /úveru/ a Dotácie alebo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru a zabezpečiť, aby Cena bola vyplatená v súlade s týmito ustanoveniami tejto Zmluvy. Budúci kupujúci sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré na seba prevzal podpisom zmlúv uvedených v prvej vete tohto bodu tohto článku tejto Zmluvy.
4. V prípade, že po uzatvorení Zmluvy o poskytnutí dotácie s Ministerstvom a Zmluvy o úvere so ŠFRB, Budúci kupujúci od ktorejkoľvek z týchto zmlúv odstúpi, poruší zmluvné povinnosti z nich vyplývajúce, alebo ak mu nebudú vyplatené finančné prostriedky poskytované v súlade s uvedenými zmluvami, alebo nastane zánik uvedených zmlúv pred vyplatením finančných prostriedkov poskytovaných v súlade s nimi, alebo v prípade, ak budúcemu predávajúcemu nebude vyplatená Cena spôsobom dohodnutým podľa tejto Zmluvy, alebo ak Budúci kupujúci poruší povinnosti uvedené v bode 5 tohto článku tejto Zmluvy Budúci predávajúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
5. V prípade, ak nedôjde k uzavretiu Kúpnej zmluvy z akýchkoľvek dôvodov na strane Budúceho kupujúceho ani v lehote 30 dní od márneho uplynutia lehoty na uzatvorenie Kúpnej zmluvy v zmysle tejto Zmluvy alebo ak bola Budúcemu kupujúcemu nebude poskytnutá Podpora, resp. Dotácia z dôvodov na strane budúceho kupujúceho v lehote do 31.08.2023, prípadne v dodatočnej lehote, ktorú mu budúci predávajúci určí, má Budúci predávajúci právo od tejto Zmluvy odstúpiť.
6. Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak Budúci predávajúci nepodá návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na Stavbu a Technickú vybavenosť na príslušný stavebný úrad v lehote do 15 mesiacov od začatia výstavby Stavby a Technickej vybavenosti, ako aj v prípade, ak budúcemu predávajúcemu nebude vôbec vydané kolaudačné rozhodnutie na predmet budúceho prevodu z akýchkoľvek dôvodov v lehote do 31.08.2023, a/alebo nepredloží budúci predávajúci právoplatné kolaudačné rozhodnutie budúcemu kupujúcemu v lehote do 31.08.2023.
7. Budúci kupujúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu

Kúpnej zmluvy ani v lehote 30 dní od márneho uplynutia lehoty na uzatvorenie Kúpnej zmluvy v zmysle tejto Zmluvy z akýchkoľvek dôvodov na strane Budúceho predávajúceho.

8. Budúci kupujúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy, v prípade ak bude budúci predávajúci opakovane porušovať povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a to aj po predchádzajúcom upozornení budúceho kupujúceho, v ktorom ho budúci kupujúci na možnosť odstúpenia od zmluvy upozornil.
9. V prípade odstúpenia od Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou podľa tejto Zmluvy, právo na náhradu škody, prípadne úrokov z omeškania ostáva tej Zmluvnej strane, ktorá odstúpila od Zmluvy, zachovaný aj po zániku tejto Zmluvy v dôsledku odstúpenia.
10. V prípade, že nastane niektorý z dôvodov odstúpenia od tejto Zmluvy ktorejkoľvek zmluvnej strany, je táto zmluvná strana povinná písomne oznámiť odstúpenie od tejto Zmluvy.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od tejto Zmluvy sa zrušuje táto zmluva od momentu účinnosti odstúpenia a Zmluvné strany sú si povinné vrátiť navzájom poskytnuté plnenia podľa tejto Zmluvy, avšak Zmluvným stranám zostávajú zachované jednotlivé nároky, ktoré podľa svojej povahy majú trvať aj po odstúpení od tejto Zmluvy, uvedené najmä v tomto článku tejto Zmluvy.

## XI. ČLÁNOK

### Sankcie

1. V prípade, že budúci predávajúci nedoručí výzvu uzavrieť Kúpnu zmluvu alebo neuzavrie Kúpnu zmluvu v dohodnutej lehote a za podmienok stanovených v tejto zmluve a jej prílohách, je budúci predávajúci povinný zaplatiť budúcu kupujúcu zmluvnú pokutu vo výške 30.000,- EUR predstavujúcu paušálnu náhradu škody; zaplatením zmluvnej pokuty povinnosť budúceho predávajúceho zanikne.
2. Ak budúci predávajúci nechce splniť povinnosť uzavrieť s budúci kupujúci Kúpnu zmluvu, môže od tejto zmluvy písomne odstúpiť a bude povinný zaplatiť budúcu kupujúcu odstupné vo výške 30.000,- EUR, ako cenu za jeho odstúpenie od tejto zmluvy.
3. Ak budúci kupujúci nesplní povinnosť uzavrieť s budúci predávajúci Kúpnu zmluvu, bude povinný zaplatiť budúcu predávajúcu zmluvnú pokutu vo výške 30.000,- EUR, predstavujúcu paušálnu náhradu škody ktorá zahŕňa aj náklady vynaložené na vypracovanie projektovej dokumentácie pre SP; zaplatením zmluvnej pokuty povinnosť budúceho kupujúceho zanikne.
4. Pre prípad, že Budúci kupujúci bude voči Budúcu predávajúcu v omeškaní so zaplatením akejkoľvek úhrady na základe tejto Zmluvy, resp. Kúpnej zmluvy, bude povinný zaplatiť Budúcu predávajúcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% (slovom: päť stotín percenta) z Ceny, a to za každý aj začatý deň omeškania. Nárok Budúceho predávajúceho na náhradu škody zostáva v plnom rozsahu zachovaný. Zaplatením zmluvnej pokuty povinnosť Budúceho kupujúceho nezaniká.
5. Pre prípad, že Budúci predávajúci sa dostane do omeškania s odovzdaním Budúceho predmetu kúpy Budúcu kupujúcu v zmysle Kúpnej zmluvy, s podaním návrhu na vklad

vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu kúpy v prospech Budúceho kupujúceho v zmysle Kúpnej zmluvy, s predložením právoplatného kolaudačného rozhodnutia na predmet budúceho prevodu, alebo sa budúci predávajúci dostane do omeškania so splnením, ktorejkoľvek povinnosti v lehote určenej touto zmluvou, je Budúci predávajúci povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% (slovom: päť stotín percenta) z Ceny za každé porušenie povinnosti a za každý aj začatý deň omeškania s plnením príslušnej povinnosti. Zaplatením zmluvnej pokuty povinnosť Budúceho predávajúceho nezaniká.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmluvné pokuty na základe tejto Zmluvy sa môžu navzájom kumulovať. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa ktoréhokoľvek bodu tohto článku nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto Zmluvy ani na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zmluvnej strany.
7. V prípade omeškania budúceho predávajúceho s odovzdaním diela alebo jeho časti podľa dohodnutých termínov (harmonogramu) z dôvodu na strane budúceho predávajúceho je budúci predávajúci povinný zaplatiť objednávateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z celkovej ceny diela za každý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty budúcemu kupujúcemu nezaniká právo na náhradu škody spôsobenej neodovzdaním diela v dohodnutom termíne.
8. Za neuvolnenie a nevypratanie staveniska alebo za neskorý nástup na odstránenie väd diela bude budúci predávajúci povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty budúcemu kupujúcemu nezaniká právo na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti uvedeným v tomto bode.

## **XI. ČLÁNOK**

### **Záverečné ustanovenia**

1. V prípade, ak v dohodnutej dobe a za podmienok dohodnutých touto Zmluvou nedôjde k uzavretiu Kúpnej zmluvy a Zmluvné strany sa nedohodnú inak, môže sa každá zo Zmluvných strán domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle druhej Zmluvnej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím.
2. Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka až dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Budúceho kupujúceho.
3. V prípade neschválenia predmetnej dotácie po dobu troch rokov (36 mesiacov) od dňa prvého podania žiadosti (t.j. k 28.02.2021) na ŠFRB, je Objednávateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy o dielo, ktorá je výsledkom tohto verejného obstarávania, nakoľko by nebola splnená podmienka pripustenia financovania výdavkov z predmetného VO.
4. Neplatnosť niektorých ustanovení tejto Zmluvy nespôsobuje neplatnosť Zmluvy ako celku, pokiaľ z povahy Zmluvy, z jej obsahu alebo okolností, za ktorých došlo k jej uzatvoreniu

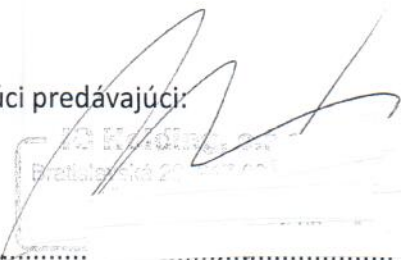
nevyplýva, že toto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu Zmluvy. Zmluvné strany sú v takomto prípade povinné poskytnúť si maximálnu súčinnosť tak, aby bolo neplatné ustanovenie tejto Zmluve nahradené platným ustanovením tak, aby bol zachovaný zmysel a účel neplatného ustanovenia, okrem prípadu, ak by už samotný zmysel a účel neplatného ustanovenia spôsobil jeho neplatnosť.

5. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenského právneho poriadku.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si vzájomnú súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že každá z nich má povinnosť oznamovať druhej Zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá Zmluvná strana druhej strane za škodu, ktorá jej takýmto porušením povinnosti vznikla.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci má právo postúpiť jednotlivé práva a povinnosti vyplývajúce mu priamo alebo nepriamo z tejto Zmluvy, na tretie osoby, s čím budúci kupujúci podpisom tejto Zmluvy výslovne súhlasí.
9. Táto Zmluva je vyhotovená v siedmich rovnopisoch, dva sú určené pre Budúceho predávajúceho, dva pre Budúceho kupujúceho, jeden pre ŠFRB a dva pre Ministerstvo.
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné Prílohy:  
Príloha č. 1 – Návrh znenia Kúpnej zmluvy  
Príloha č. 2 – Návrh rozpisu a rozlohy bytov  
Príloha č. 3 – Harmonogram
11. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v plnom rozsahu, že si obsah tejto Zmluvy pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli, vyhlasujú že text tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Trnave dňa 29. 1. 2021

V obci Michal nad Žitavou, dňa .....<sup>4. 2. 2021</sup>.....

Budúci predávajúci:



JUDr. Ing. Martin Krchňavý, konateľ

Budúci kupujúci:

Ing. Peter Porubský, starosta obce



## Kúpna zmluva

*uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:*

### **Predávajúci**

obchodné meno: IC Holding, s.r.o.  
Sídlo: Bratislavská 29, 917 02 Trnava  
IČO: 50 346 342  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
Číslo účtu: 23757805/7500  
IBAN: SK66 7500 0000 0040 2375 7805  
DIČ: 21 20 31 48 23  
IČ DPH: SK21 20 31 48 23  
Zapísaná: v Obchodnom registri Okr. súdu Trnava, oddiel Sro, vložka č. 38088/T  
Konajúci: JUDr. Ing. Martin Krchňavý - konateľ  
a

### **Kupujúci**

Názov: **Obec Michal nad Žitavou**  
Sídlo: Michal nad Žitavou 160, 941 62 Michal nad Žitavou  
IČO: 00309095  
DIČ: 2021059414  
Zastúpená: Ing. Peter Porubský, starosta obce

Bankové spojenie:  
Číslo účtu IBAN:

(ďalej ako „kupujúci“)

Predávajúci a Kupujúci spoločne ďalej označovaní ako „**zmluvné strany**“  
a samostatne každý z nich aj ako „**strana**“



## Preambula

1. Predávajúci je zhotoviteľom výstavby Bytového domu spolu s 12 bytovými jednotkami spolu s prislúchajúcou technickou infraštruktúrou pre bytový dom. Zmluvné strany dňa xxx 2020 uzatvorili Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bol záväzok predávajúceho uzavrieť s kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu spolu s 12 bytovými jednotkami a prislúchajúcej technickej infraštruktúry a záväzok predávajúceho zaplatiť za predmet kúpy kúpnu cenu.
2. Hore uvedení zástupcovia oboch strán vyhlasujú, že podľa spoločenskej zmluvy, stanov alebo iného podobného organizačného predpisu sú oprávnení túto zmluvu podpísať a k platnosti zmluvy nie je potrebný podpis inej osoby. Ďalej vyhlasujú, že prevod vlastníctva k predmetu zmluvy bol odsúhlasený príslušnými orgánmi kupujúcej strany.
3. Nakoľko podmienky uzavretia tejto zmluvy podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa xxx 2020 boli bezvýhradne splnené, zmluvné strany uzatvárajú túto Kúpnu zmluvu v nasl. znení:

### Čl. I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom (rozostavanej) stavby postavenej na základe právoplatného stavebného povolenia č. .... vydaného stavebným orgánom: Obcou Michal nad Žitavou dňa ..... a vydaného právoplatného kolaudačného rozhodnutia č. .... vydaného stavebným úradom  
Obec Michal nad Žitavou dňa ..... nasledovnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na parc. vedených v registri „C“ č. ...., (alebo parc. č. .... v okrese, v katastrálnom území obce Michal nad Žitavou zapísanej na liste vlastníctva č. 1.

#### STAVBY

- bytový dom s 12 b.j. so súpisným číslom ..... postavený na parc. č. ...., druh stavby ....., popis stavby ....., umiestnenie stavby.....,

(ďalej spolu tiež ako „predmet prevodu“).

2. ***Predávajúci preukazuje zhotovenie výstavby „Bytového domu s 12 b. j.“ právoplatným kolaudačným rozhodnutím č. /príloha/.***
3. Predávajúci preukazuje zhotovenie výstavby „Technická infraštruktúra pre 12 b.j.“ a jej užívanie kolaudačným rozhodnutím č. .... alebo znaleckým posudkom

rozostavanej stavby /príloha/. (napr. vodovodu, kanalizácie, miestnej komunikácie, odstavnej plochy, električky – v zmysle potreby!)

## Čl. II.

### Predmet zmluvy

Predávajúci ako výlučný vlastník nehnuteľnosti (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1) špecifikovanej v ods.1, článku I. tejto zmluvy predáva túto Kupujúcemu do výlučného vlastníctva (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1) a Kupujúci ju kupuje do výlučného vlastníctva za cenu dohodnutú v tejto zmluve.

## Čl. III.

### Vyhlásenia a záruky

1. Predávajúci vyhlasuje, že nehnuteľnosť, špecifikovaná v čl. I tejto zmluvy, ktorá je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy, nie je zaťažená žiadnymi dlhmi, vecnými bremenami, inými ťarchami a právami tretích osôb. Súčasne sa Predávajúci zaväzuje, že odo dňa podpisu tejto zmluvy až do nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, špecifikovanej v čl. I tejto zmluvy Kupujúcim, predmet prevodu neprevedie na tretiu osobu ani nezaťaží akýmikoľvek právami tretích osôb, ako napr. záložné právo, vecné bremeno, nájom a pod.
2. Predávajúci vyhlasuje, že je skutočným vlastníkom nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I tejto zmluvy a žiadna tretia osoba nemá a ani si neuplatňuje vlastnícke právo alebo iné právo nezlučiteľné s výkonom vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti a o predmet prevodu sa nevedie žiaden súdny spor, ktorý by znemožnil plnenie záväzkov predávajúceho podľa tejto zmluvy.
3. Kupujúci aj Predávajúci zhodne vyhlasujú, že na ich majetok nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo vyrovnanie resp. reštrukturalizáciu, nebol vyhlásený konkurz, nebolo rozhodnuté o zrušení s likvidáciou a na ich majetok sa nevedie taká exekúcia alebo taký súdny výkon rozhodnutia, alebo iné správne konanie, ktoré má povahu vymáhania peňažného plnenia a ktoré by znemožnilo plnenie záväzkov voči druhej strane a takisto neboli treťou osobou upovedomení o príprave takýchto návrhov resp. konaní.

## Čl. IV.

### Popis a rozloha predmetu prevodu v časti STAVBA

1. Rozpis bytových domov:  
Bytový dom č. 1 je označený ....., tejto zmluvy má ..... vchody, je .... podlažný, nepodpivničený so ..... strechou bez (alebo s) obytného podkrovia.
2. Popis a rozloha:  
2.1 Bytový dom č. 1:  
V bytovom dome č. 1 VCHOD je umiestnených .... bytových jednotiek podľa nižšie uvedeného popisu a rozlohy:

## VCHOD A

### PRVÉ NADZEMNÉ PODLAŽIE /Prízemie/

Byt č. A1

- pozostáva z ..obytnej (-ých) miestnosti (-í) a príslušenstva.
- príslušenstvom bytu č.1 je /doplniť/
- **celková výmera podlahovej plochy bytu č. A1 vrátane príslušenstva je  $m^2$ .**

až...

Byt č. xx

- pozostáva z ...obytnej (-ých) miestnosti (-í) a príslušenstva.
- príslušenstvom bytu č. 2 je /doplniť/
- **celková výmera podlahovej plochy bytu č. A2 vrátane príslušenstva je  $m^2$ .**

..... /doplniť/

### DRUHÉ NADZEMNÉ PODLAŽIE

Byt č. xx

- pozostáva z ...obytnej (-ých) miestnosti (-í) a príslušenstva.
- príslušenstvom bytu č. x je /doplniť/
- **celková výmera podlahovej plochy bytu č. x vrátane príslušenstva je  $m^2$ .**

..... /doplniť/

3. **Súčasťou bytov je všetka ich vnútorná inštalácia t. j. rozvody vody, elektroinštalácie (okrem stúpacích vedení vrátane uzatváracích ventilov, ktoré sú určené na spoločné užívanie).**
4. Byty sú ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubní a hlavných uzatváracích ventilov prívodov studenej vody, plynu a el. istiacich článkov pre byt.

#### Čl. V.

##### Spoločné časti, spoločné zariadenia bytového domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sa rozumejú časti domu, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé a vodorovné konštrukcie, priečelia, priečky, vchody, schody, schodišťa, spoločné terasy a vstupné haly.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné

užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu, najmä: kočíkáraň, príprava TÚV (OST) bez technologického zariadenia, elektro - miestnosť, upratovacia miestnosť, bleskozvod, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, rozvodné skrine, vrátane rozvodov, merania po istič, komíny, vzduchotechnika.

3. V bytovom dome „VCHOD A“ sa nachádzajú spoločné časti a zariadenia domu: 1x vstupná časť, ..x technická miestnosť, ...x kočíkáraň, ...x schodisko, x chodba.  
... /doplňte rozpis v zmysle potreby/
4. Príslušenstvom domu sú aj: spevnené plochy, zeleň, prístrešky pre kontajnery.

#### Čl. VI.

#### Kúpna cena a spôsob jej splatenia

1. Zmluvné strany konštatujú, že kúpna cena nehnuteľností, popísaných v znení Kúpnej zmluvy v odseku 4 článku I tejto zmluvy je stanovená na základe úspešnej cenovej ponuky vo verejnom obstarávaní, t.j. stanovenej uchádzačom navrhovanej a oprávneného nákladu na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy všetkých bytov v bytovom dome a násobku uchádzačom navrhovanej podlahovej plochy a oprávneného nákladu príslušajúcej technickej vybavenosti, pričom stanovenie výšky ON sa riadi všeobecne záväzným právnym predpisom vydaným Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky, účinným ku dňu podania žiadosti o dotáciu, resp. úver (predpoklad: rok 2020). Do celkovej zmluvnej ceny sa započítajú aj dohodnuté paušálne ceny za ostatné stavebné objekty stavby na ktoré ŠFRB neposkytuje podporu (položky podľa bodu 10 SP časti B.1) v paušálnej ceny 1,- € bez DPH a za projekty stavby a inžiniersku činnosť (položky podľa bodu 11 časti B.1 týchto SP) vo výške paušálnej ceny vo výške 1,- € bez DPH.

Kúpna cena bytov v bytovom dome	647 783,40 € bez DPH,
DPH v aktuálnej sadzbe	129 556,68 €
Kúpna cena bytov v bytovom dome	777 340,08 € s DPH.
Kúpna cena technickej vybavenosti v bytovom dome	30 000,00 € bez DPH,
DPH v aktuálnej sadzbe	6 000,00 €
Kúpna cena technickej vybavenosti v bytovom dome	36 000,00 € s DPH.

Celková cena kúpnej zmluvy sa skladá z kúpnej ceny bytov v Bytovom dome a kúpnej ceny technickej vybavenosti, ako je uvedené v ustanoveniach kúpnej zmluvy medzi budúcim predávajúcim a budúcim kupujúcim aj na základe podmienok podpory poskytnutej na základe zákona NR SR č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja a bývania v znení neskorších predpisov pre rok 2020 budúcemu kupujúcemu a zákona č. 443/2010 Z.z..

2. Rozpis kúpnej ceny podľa vyššie uvedeného obsahujú nasl. tabuľky:

## 2.1 Kúpna cena bytového domu – jednotlivé byty /12 b.j./

### 2.1.1 Bytový dom /12 b.j./

#### 1. Bytový dom s 12 b.j. .

Bytový dom č. 1	Počet izieb	Rozloha bytu (v m <sup>2</sup> )	Cena bez DPH	Cena s 20 % DPH
A1	2	41,78	38 228,70	45 874,44
A2	3	63,15	57 782,25	69 338,70
A3	3	63,83	58 404,45	70 085,34
A4	2	45,42	41 559,30	49 871,16
B1	2	57,48	52 594,20	63 113,04
B2	3	65,63	60 051,45	72 061,74
B3	3	66,33	60 691,95	72 830,34
B4	2	57,45	52 566,75	63 080,10
C1	2	57,48	52 594,20	63 113,04
C2	3	65,63	60 051,45	72 061,74
C3	3	66,33	60 691,95	72 830,34
C4	2	57,45	52 566,75	63 080,10
<b>SPOLU bytový dom č. 1</b>	30	707,96	647 783,40	777 340,08

#### Kúpna cena – technické vybavenie

### 2.1.2 Bytový dom /12 b.j./ - technická vybavenosť

TV	Kúpna cena bez DPH v EUR	Kúpna cena s 20% sadzbou DPH v EUR
TV	30 000,00	36 000,00
Spolu	30 000,00	36 000,00

- Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude uhradená po úhrade podpory zo zdrojov fondu Ministerstvom dopravy a výstavby SR budúcemu kupujúcemu, najneskôr však v lehote do 10 dní po úhrade tejto podpory. Za deň úhrady sa pritom považuje deň pripísania celkovej kúpnej sumy uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy na bankový účet budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- Za deň úhrady sa považuje deň pripísania celkovej kúpnej ceny uvedenej v ods. 1 tohto článku na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- Pre prípad omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny alebo jej časti dojednáva sa na ťarchu kupujúceho úrok z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania so zaplatením kúpnej ceny alebo jej časti.

## Čl. VII.

### Správa bytového domu

- Kupujúci výslovne vyhlasuje, že zabezpečí správu domu tak, že ako vlastník bytového

domu uzavrie Zmluvu o výkone správy v obytnom dome so správcom bytu./alt. spoločenstvo vlastníkov.

2. Záručná doba na predmet zákazky podľa tejto zmluvy je 5 rokov (60 kalendárnych mesiacov) a začína plynúť dňom podpisu odovzdávacieho a preberacieho protokolu /podľa nasl. článku/.
3. Predávajúci (Zhotoviteľ) sa zaväzuje začať s odstraňovaním zistených väd predmetu plnenia tejto zmluvy v zmysle ponuky uchádzača vo verejnom obstarávaní

najneskôr do 5 dní

od uplatnenia obdržania reklamácie kupujúceho a práce dokončiť v čo najkratšom technicky možnom čase odsúhlasenom kupujúcim.

#### Čl. VIII.

##### **Odobzkanie predmetu kúpy**

1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať Kupujúcemu predmet prevodu a Kupujúci sa zaväzuje prevziať predmet prevodu najneskôr do 6 pracovných dní odo dňa uhradenia celej kúpnej ceny.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň odovzdania predmetu prevodu spíšu osobitný protokol o odovzdaní predmetu prevodu Kupujúcemu, obsahujúci opis odovzdávaného predmetu prevodu a zároveň prípadné výhrady zmluvných strán ku kvantitatívnym a kvalitatívnym parametrom odovzdávaného predmetu prevodu. Zápisnica bude odsúhlasená oboma stranami, následne datovaná a podpísaná. Kupujúci a Predávajúci sú povinní zápisnicu o odovzdaní a prevzatí podpísať.

#### Čl. IX.

##### **Prevod vlastníckeho práva a odstúpenie od zmluvy**

1. Vlastnícke právo k predmetu prevodu nadobudne Kupujúci vkladom do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že svojimi zmluvnými prejavmi sú viazaní a to až do právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Dunajská Streda, odbor katastrálny.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kompletný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podajú spoločne, a to najneskôr do troch dní odo dňa predloženia Oznámenia o pripísaní celej kúpnej ceny na účet Predávajúceho. Správny poplatok za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znášajú obe strany spoločne. Náklady spojené s overovaním podpisov znáša každá strana za seba.

3. Strany si vzájomne poskytnú všetku súčinnosť potrebnú na odstránenie prípadných nedostatkov návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností alebo jeho príloh.
4. Kupujúci si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
  - by z akýchkoľvek dôvodov nemohol byť realizovaný vklad vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.;
  - Predávajúci poruší povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy;
  - akékoľvek vyhlásenie Predávajúceho v tejto zmluve sa ukáže ako nepravdivé
5. Predávajúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
  - nebude kúpna cena Kupujúcim riadne a včas zaplatená,
  - Kupujúci poruší povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
6. Odstúpenie musí byť vykonané v písomnej forme a riadne doručené dotknutej strane. Pri odstúpení od zmluvy sú strany povinné vrátiť si zmluvné plnenia poskytnuté do momentu odstúpenia v celom rozsahu. Predávajúci sa v tomto prípade zaväzuje vrátiť Kupujúcemu uhradenú kúpnu cenu najneskôr do 5 dní odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu prevodu Predávajúcemu, a to bezhotovostným prevodom na účet Kupujúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Kupujúci sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vyzvať Predávajúceho na protokolárne prebratie nehnuteľností a odovzdať ich Predávajúcemu, pričom v prípade, ak sa na nehnuteľnostiach budú nachádzať veci patriace Kupujúcemu, zaväzuje sa Predávajúci poskytnúť pred protokolárnym odovzdaním nehnuteľností Kupujúcemu primeranú lehotu na ich odpratanie resp. odstránenie.

#### **Čl. X. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva má ... očíslovaných strán, je vyhotovená v slovenskom jazyku v šiestich (6) rovnocenných exemplároch, z toho tri (3) vyhotovenia pre účely žiadosti o poskytnutie podpory Štátnym fondom rozvoja bývania a MDaV SR, dve (2) vyhotovenia si ponechá budúci kupujúci a jedno (1) vyhotovenie budúci predávajúci. Podpisy zmluvných strán sú overené.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán z tejto zmluvy sa riadia príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.
3. Budúci predávajúci súhlasí s prevodom vlastníckeho práva k predmetu kúpy po uzatvorení Kúpnej zmluvy, ako je uvedené v znení Kúpnej zmluvy v odseku 4 článku I tejto zmluvy.
4. Ak v dôsledku legislatívnych úprav bude nimi dotknutá táto zmluva vrátane jej príloh, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu uviesť jej obsah do súladu s novým právnym stavom dodatkom a to tak, aby nové znenia ustanovení boli čo najbližšie pôvodným, ktoré stratili platnosť. Nedotknuté ustanovenia tejto zmluvy ostávajú v platnosti.

Príloha č. 2: Návrh rozpisu a rozlohy bytov

1. Bytový dom s 12 b.j. a technická infraštruktúra pre 12 b.j.

Bytový dom č. 1	Počet izieb	Rozloha bytu (v m <sup>2</sup> )	Cena bez DPH	Cena s 20 % DPH
A1	2	41,78	38 228,70	45 874,44
A2	3	63,15	57 782,25	69 338,70
A3	3	63,83	58 404,45	70 085,34
A4	2	45,42	41 559,30	49 871,16
B1	2	57,48	52 594,20	63 113,04
B2	3	65,63	60 051,45	72 061,74
B3	3	66,33	60 691,95	72 830,34
B4	2	57,45	52 566,75	63 080,10
C1	2	57,48	52 594,20	63 113,04
C2	3	65,63	60 051,45	72 061,74
C3	3	66,33	60 691,95	72 830,34
C4	2	57,45	52 566,75	63 080,10
<b>SPOLU bytový dom č. 1</b>	<b>30</b>	<b>707,96</b>	<b>647 783,40</b>	<b>777 340,08</b>
<b>SPOLU bytový dom č. 1 + technické vybavenie</b>	<b>30</b>	<b>707,96</b>	<b>677 783,40</b>	<b>813 340,08</b>

**Priemerná úžitková plocha bytov = 58,99 m<sup>2</sup>**