

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

uzavretá podľa ust. § 50a v spojení s § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „Občiansky zákonník“) v znení neskorších právnych predpisov
(ďalej len ako „zmluva“)
medzi zmluvnými stranami:

Budúci kupujúci:	Trnavský samosprávny kraj
Sídlo:	Starohájska 10, 917 01 Trnava
Zastúpený:	Mgr. Jozef Viskupič, predseda
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK18 8180 0000 0070 0050 1106
IČO:	37 836 901

(ďalej len „budúci kupujúci“ alebo tiež „TTSK“)

a

Budúci predávajúci:	VALLINA s. r. o.
Sídlo:	Panenská 18 Bratislava 811 03
Zastúpený:	PhDr. Lukáš Kostelničák - konateľ PhDr. Tomáš Kostelničák - konateľ
Bankové spojenie:	VÚB Zvolen
IBAN:	SK57 0200 0000 0042 3836 445120
IČO:	47 675 764
DIČ:	2024042383
IČ DPH:	SK 2024042383

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 97686/B
(ďalej len „budúci predávajúci“ alebo tiež „VALLINA“)

(budúci kupujúci a budúci predávajúci ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivo aj ako „zmluvná strana“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. TTSK je vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností:
 - a) pozemku parc. reg. „C“ parc. č. 327/2, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 17 785 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda, zapísanom Okresným úradom v Dunajskej Strede, katastrálnym odborom na LV č. 1275.
 - b) cesty č. II/503 nachádzajúcej sa na pozemku uvedenom v ods. 1 písm. a) tohto článku (ďalej len „cesta č. II/503“).
2. Predmetné nehnuteľnosti sú v správe organizácie Správa a údržba ciest TTSK, Bulharská 39, 918 53 Trnava, IČO: 37 847 783.
3. Spoločnosť VALLINA má záujem vybudovať v rámci realizácie projektu „Obchodná Galéria - Kvetoslavov“ (ďalej len „plánovaná stavba“) stavebný objekt „SO-04 Úpravy štátnej cesty II/503“ (ďalej aj ako „stavebný objekt SO-04“), ktorý zahŕňa vybudovanie samostatného odbočovacieho pruhu vľavo, úpravy zvislého i vodorovného dopravného značenia, vybudovanie chodníka a návrhu odvodnenia komunikácie v mieste úpravy.
4. Stavebný objekt SO-04 má byť realizovaný na pozemku uvedenom v ods. 1 písm. a)

tohto článku (ďalej tiež „pozemok dotknutý výstavbou“). Časť pozemku dotknutého výstavbou je zobrazená v situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy ako Príloha č. 1.

5. Budúci predávajúci zabezpečí vyhotovenie porealizačného geometrického plánu, z ktorého bude jasné, aká časť pozemku dotknutého výstavbou sa nachádza pod stavebným objektom SO-04 (ďalej len „geometrický plán“). Jedno vyhotovenie geometrického plánu doručí následne budúcemu kupujúcemu. Budúci predávajúci ako stavebník bude realizovať plánovanú stavbu tak, aby bola povolená a realizovaná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), a to na vlastné náklady. Stavebný objekt SO-04 bude uskutočnený ako úprava existujúcej cesty č. II/503 a po jej dokončení nadobudne budúci predávajúci vlastnícke právo k tomuto stavebnému objektu. Budúci predávajúci zrealizuje výstavbu na základe ním predloženej projektovej dokumentácie (vyhotovil: ESTING s. r. o IČO: 31565808 nám. SNP 64/2 960 01 Zvolen) v súlade s platnou legislatívou.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa zaväzujú po kolaudácii plánovanej stavby uzatvoriť v lehote najneskôr do dvoch rokov od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na stavebný objekt SO - 04 uvedený v čl. I ods. 3 (ďalej len „stavebné povolenie“) kúpnu zmluvu (ďalej tiež len „kúpna zmluva“), predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníctva upravenej časti cesty č. II/503 - stavebný objekt SO-04 Úpravy štátnej cesty II/503 (ďalej tiež „budúci predmet prevodu“) z vlastníctva budúceho predávajúceho do vlastníctva budúceho kupujúceho.

2. Presná špecifikácia a výmera pozemku dotknutého výstavbou stavebného objektu SO-04 bude stanovená geometrickým plánom vyhotoveným v zmysle č. I. ods. 6 tejto zmluvy. Tento pozemok je vo vlastníctve TTSK, jeho vlastník sa nemení, a preto nie je budúcim predmetom prevodu.

3. Nadobudnutie vlastníckeho práva k budúcemu predmetu prevodu, ako aj kúpna cena boli schválené Zastupiteľstvom Trnavského samosprávneho kraja Uznesením č.414/2020/1m zo dňa 20.5.2020.

Článok III.

Výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy

1. Budúci predávajúci po realizácii plánovanej stavby a jej následnej kolaudácii vyzve budúceho kupujúceho písomnou výzvou najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie plánovanej stavby na uzatvorenie kúpnej zmluvy tak, aby bola dodržaná lehota uvedená v čl. II ods. 1 tejto zmluvy.

2. Výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy a akákoľvek korešpondencia s ňou spojená musí byť zaslaná doporučenou zásielkou na adresu budúceho kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo inú adresu, ktorú budúci kupujúci oznámi druhej zmluvnej strane.

3. V prípade, že budúci predávajúci nevyzve budúceho kupujúceho v stanovenej lehote na uzatvorenie kúpnej zmluvy, bude budúci kupujúci oprávnený vyzvať budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy, príp. obrátiť sa na súd s požiadavkou o nahradenie prejavu vôle budúceho predávajúceho súdnym rozhodnutím. V prípade, že by napriek vyššie uvedenému dohodnutému postupu nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, budúci kupujúci bude oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a žiadať navrátenie pozemku dotknutého výstavbou do pôvodného

stavu, t. j. do stavu pred realizáciou plánovanej stavby.

Článok IV. Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za prevod vlastníctva budúceho predmetu prevodu z vlastníctva budúceho predávajúceho do vlastníctva budúceho kupujúceho bude celkovo 1 Euro (slovom jedno euro).
2. Poplatky spojené s prevodom budúceho predmetu prevodu bude hradíť budúci predávajúci.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za budúci predmet prevodu bude budúcemu predávajúcemu uhradená do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy, a to bankovým prevodom na číslo účtu uvedené v kúpnej zmluve.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že až do okamihu splnenia alebo zániku povinností podľa tejto zmluvy sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo alebo znemožnilo uzatvorenie kúpnej zmluvy, resp. prevod vlastníckeho práva k budúcemu predmetu prevodu. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že neprevedie budúci predmet prevodu do vlastníctva tretej osoby bez súhlasu budúceho kupujúceho a nezaťaží ho žiadnym právom v prospech tretích osôb, ktoré by znemožnilo alebo bránilo prevodu vlastníckeho práva v prospech budúceho kupujúceho.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s plnením tejto zmluvy a s uzatvorením a plnením kúpnej zmluvy.
3. Budúci predávajúci je povinný po uplynutí doby užívania v zmysle čl. VI. ods. 1 odovzdať budúcemu kupujúcemu budúci predmet prevodu a cestu č. II/503 v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na úpravy vykonané budúcim predávajúcim za dodržania podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. O odovzdaní budúceho predmetu prevodu bude spísaný protokol, ktorý bude prílohou kúpnej zmluvy. Bližšia úprava náležitostí protokolu bude upravená v kúpnej zmluve. Spoločne s budúcim predmetom prevodu sa budúci predávajúci zaväzuje odovzdať budúcemu kupujúcemu aj príslušnú projektovú dokumentáciu v papierovej a digitálnej podobe, vrátane porealizačnej dokumentácie.

Článok VI. Umožnenie stavebného užívania

1. Budúci kupujúci ako výlučný vlastník pozemku uvedenom v čl. I ods. 1 písm. a) a cestného telesa cesty č. II/503 (ďalej tiež spoločne ako „predmet užívania“) v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou plánovanej stavby, uvedené dočasne prenecháva do užívania budúcemu predávajúcemu, a to po dobu odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia do dňa kolaudácie a následného odovzdania predmetu užívania budúcemu kupujúcemu, najneskôr však do 2 rokov od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Budúci predávajúci je oprávnený predmet užívania užívať na umiestnenie a výstavbu stavebného objektu SO-04 v rámci plánovanej stavby. Súhlas s užívaním a zmenami na predmete

užívania v súlade s touto zmluvou a schválenou projektovou dokumentáciou udeľuje budúci kupujúci pre účely stavebného a kolaudačného konania.

2. Táto zmluva je pre budúceho predávajúceho, ktorý je realizátorom plánovanej stavby, dokladom na preukázanie iného práva k pozemku špecifikovanému v čl. I. ods. 1 písm. a) tejto zmluvy podľa § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

3. Budúci kupujúci je oprávnený požadovať prístup k predmetu užívania za účelom kontroly, či budúci predávajúci užíva predmet užívania dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel. Začatie a ukončenie prác sa budúci predávajúci zaväzuje nahlásiť budúcemu kupujúcemu minimálne 3 dni pred plánovaným začatím, resp. ukončením prác.

4. Budúci predávajúci sa zaväzuje užívať predmet užívania za účelom uvedeným v tejto zmluve a nie je oprávnený tento účel jednostranne meniť.

5. Pri realizácii plánovanej stavby je potrebné rešpektovať:

- a) zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) s ohľadom na cestu č. II/503, ktorá je vo vlastníctve TTSK,
- b) podmienky stanovené budúcim kupujúcim v jeho vyjadrení k projektu plánovanej stavby, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako Príloha č. 3,
- c) podmienky stanovené vo vyjadrení Správy a údržby ciest TTSK, ktoré tvorí súčasť zmluvy ako Príloha č. 4,
- d) povolenia príslušných orgánov a podmienky právnych predpisov vzťahujúcich sa na realizáciu plánovanej stavby.

6. Ak budúci predávajúci bude užívať predmet užívania v rozpore s dohodnutým účelom alebo v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, je povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každý deň takéhoto protiprávneho užívania. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezaväzuje budúceho predávajúceho povinnosti ďalej užívať predmet užívania v súlade s dohodnutým účelom a konať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Uplatnením ani zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok budúceho kupujúceho na náhradu škody.

7. Budúci predávajúci sa zaväzuje po realizácii plánovanej stavby nepožadovať od budúceho kupujúceho finančné vyrovnanie za jej zrealizovanie a za úpravu cesty č. II/503.

8. Budúci predávajúci sa zaväzuje počas doby užívania predmet užívania udržiavať v riadnom stave tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, resp. k zhoršeniu jestvujúceho stavu predmetu užívania okrem zmien v rozsahu nevyhnutnom pre realizovanie stavebnej činnosti uvedenej v tejto zmluve. Budúci predávajúci zodpovedá budúcemu kupujúcemu za každé poškodenie predmetu užívania (najmä cesty č. II/503), pokiaľ toto poškodenie spôsobil on alebo ním poverené osoby na vykonanie prác na predmete užívania alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú na predmete nájmu v súlade s pokynmi budúceho predávajúceho alebo s jeho vedomím. Všetky škody a vady, za ktoré zodpovedá budúci predávajúci, je tento povinný odstrániť alebo zabezpečiť ich odstránenie na vlastné náklady. Budúci predávajúci zodpovedá budúcemu kupujúcemu za škodu spôsobenú porušením povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov v plnom rozsahu.

9. Budúci predávajúci nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu budúceho kupujúceho prenechať predmet užívania do užívania tretej osobe, ani na ňom zriadiť záložné právo či inak ho zaťažovať.

10. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v prípade havárie, poruchy, zhoršenie technického stavu cesty č. II/503 a s tým súvisiacej nevyhnutnej opravy umožní budúcemu kupujúcemu, resp. jeho organizácii prístup na predmet užívania v potrebnom rozsahu a na nevyhnutnú dobu. V opačnom prípade znáša zodpovednosť za škodu spôsobenú porušením tohto záväzku.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci je oprávnený užívať predmet užívania v zmysle tohto článku na základe súhlasu TTSK bezodplatne.

Článok VII. Ukončenie zmluvy

1. Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu pred uplynutím doby ukončiť písomnou dohodou podpísanou oboma zmluvnými stranami, alebo sú oprávnení od zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených v zákone a v tejto zmluve.
2. Budúci kupujúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť z nasledujúcich dôvodov:
 - a) nedôjde k realizácii plánovanej stavby,
 - b) nebude vydané kolaudačné rozhodnutie na plánovanú stavbu,
 - c) budúci predávajúci nevyzve budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy v stanovenej lehote (rešpektujúc postup dohodnutý v čl. III ods. 3 tejto zmluvy),
 - d) budúci predávajúci užíva predmet užívania v rozpore s touto zmluvou alebo právnymi predpismi.
 - e) budúci predávajúci bez vážneho dôvodu neuzavrie s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu vo vzťahu k budúcemu predmetu prevodu v dohodnutej lehote,
 - f) ak si budúci predávajúci nesplní povinnosti podľa tejto zmluvy.
3. Odstúpenie od zmluvy musí byť uskutočnené písomne, pričom jeho účinky nastávajú deň nasledujúci po jeho doručení druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší od začiatku. Budúci predávajúci je povinný uviesť budúci predmet prevodu do pôvodného stavu, t. j. do stavu pred realizáciou plánovanej stavby.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
3. Zmeny tejto zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku, uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a podpísaného oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch, z ktorých obdrží 5 budúci predávajúci a 2 obdrží budúci kupujúci.
5. Zmluvné strany prehlasujú a potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, zmluvu podpísali slobodne a vážne, nie pod nátlakom a nie v tiesni, ako aj nie za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy sa podrobne oboznámili, porozumeli všetkým ustanoveniam zmluvy a na znak toho zmluvu vlastnoručne podpisujú.
6. Prílohy:
 - a) Príloha č. 1 – Situačný plán
 - b) Príloha č. 2 – Vyjadrenie TTSK
 - c) Príloha č. 3 – Vyjadrenie SÚC TTSK

Budúci predávajúci:

V Bratislave, dňa: 8.7.2020

Budúci kupujúci:

V Trnave, dňa: 8.7.2020

.....V. r.....

PhDr. Lukáš Kostelničák
konateľ Vallina s. r. o.

.....V. r.....

Mgr. Jozef Viskupič
predseda TTSK

.....V. r.....

PhDr. Tomáš Kostelničák
konateľ Vallina s. r. o.