



N 584/2022
U 101/2022

Z Á P I S N I C A

napísaná na Notárskom úrade JUDr. Marty Mižikovej v Košiciach, Námestie osloboditeľov 20, dňa **19.08.2022** (devätnásteho augusta dvetisícdvadsaťdva), Mgr. Martinom Mižikom, notárskym kandidátom, povereným k zastupovaniu podľa § 25 ods. 1 a 2 Notárskeho poriadku JUDr. Martinou Mižikovou, notárom so sídlom v Košiciach.

--- Dostavila sa pred mňa, Mgr. Martina Mižika, notárskeho kandidáta, povereného k zastupovaniu podľa § 25 ods. 1 a 2 Notárskeho poriadku JUDr. Martinou Mižikovou, notárom so sídlom v Košiciach, účastníčka: -----

--- **Viera Farahová r. Reviľaková**, nar. _____ r.č. _____ trvalý pobyt _____, číslo občianskeho preukazu: _____

ako **zložiteľ** (ďalej aj ako „zložiteľ“ alebo „Viera Farahová r. Reviľaková“). -----

--- Totožnosť fyzickej osoby bola preukázaná zákonným spôsobom podľa občianskeho preukazu. Účastníčka je podľa vlastného vyhlásenia na právne úkony spôsobilá a požiadala ma, aby som v súlade s § 68a zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov (ďalej len „Notársky poriadok“) a § 568 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) -----

----- do notárskej úschovy -----
p r e v z a l -----

od zložiteľa - **Vierou Farahovej r. Reviľakovej** ako dlžníka: -----

----- peňažnú sumu – časť kúpnej ceny -----
----- vo výške **23 125,85 EUR** -----

----- (dvadsaťtritisícstodvadsaťpäť eur a osemdesiatpäť centov) -----
----- (ďalej aj ako „Predmet úschovy“) -----

na účel splnenia záväzku podľa § 568 Občianskeho zákonníka a jej vydania príjemcovi - veriteľovi spoločnosti **SENAJ s.r.o.**, so sídlom: 085 01 Bardejov, Pod Šibeňou horou 3379/37, IČO: 50 565 788, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 33617/P (ďalej aj ako „veriteľ“ alebo „SENAJ s.r.o.“), za podmienok uvedených v Článku IV. tejto zápisnice. -----

----- I. -----

--- **Zložiteľ - Viera Farahová r. Reviľaková** v y h l a s u j e, že: -----

--- 1. Dňa **11.04.2017** (jedenásteho apríla dvetisícšedemnást) bola medzi **Vierou Farahovou r. Reviľakovou**, ako budúcim kupujúcim a spoločnosťou **SENAJ s.r.o.**, ako budúcim predávajúcim uzatvorená **ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY** (ďalej len „Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy“), na základe ktorej sa **Viera Farahová r. Reviľaková** ako budúca kupujúca zaviazala uhradiť spoločnosti **SENAJ s.r.o.** ako budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu spolu vo výške **112 500,00 EUR** (jedensto-dvanásťtisícpäťsto eur), a to za podmienok, v lehote a spôsobom uvedeným a popísaným v Článku V. Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. -----

--- 2. **Viera Farahová r. Reviľaková** ako budúci kupujúci **uhradila spoločnosti SENAJ s.r.o.**, ako budúcemu predávajúcemu **celú kúpnu cenu vo výške 112 500,00 EUR** (jednostodvanásťtisícpäťsto eur) podľa Článku V. Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. -----

--- 3. **Dňa 03.08.2022** (tretieho augusta dvetisícdvadsaťdva) **spoločnosť SENAJ s.r.o.**, ako budúci predávajúci **vrátila Viere Farahovej r. Reviľakovej** ako budúcemu kupujúcemu **časť kúpnej ceny vo výške 23 125,85 EUR** (dvadsaťtisícstodvadsaťpäť eur a osemdesiatpäť centov), čím došlo k odopretiu plnenia dlžníka - **Viere Farahovej r. Reviľakovej** ako budúcej kupujúcej **zo strany veriteľa - spoločnosti SENAJ s.r.o.**, ako budúceho predávajúceho, a **tým sa veriteľ - spoločnosť SENAJ s.r.o. dostal do omeškania.** -----

--- 4. **Dlžník - Viera Farahová r. Reviľaková** ako budúci kupujúci **mala snahu uhradiť svoj splatný záväzok voči veriteľovi - spoločnosti SENAJ s.r.o.** ako budúcemu predávajúcemu, vyplývajúci zo Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, ktorý spočíva v povinnosti budúceho kupujúceho uhradiť kúpnu cenu v celej výške podľa Článku V. Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, **no veriteľ odmietol riadne ponúknuté plnenie, resp. riadne uhradené plnenie dlžníkovi vrátil.** -----

----- II. -----

--- 1. **Zložiteľ - Viera Farahová r. Reviľaková** ako dlžník v súlade s ustanovením § 568 Občianskeho zákonníka a ustanovením § 68a Notárskeho poriadku **v y h l a s u j e, že svoj záväzok** vyplývajúci zo Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, ktorý spočíva v povinnosti budúceho kupujúceho uhradiť kúpnu cenu v celej výške podľa Článku V. Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, **voči spoločnosti SENAJ s.r.o. ako veriteľovi n e m ô ž e p l n í ť**, pretože **veriteľ odmietol od nej prijať riadne ponúknuté plnenie, resp. riadne uhradené plnenie jej vrátil, a teda je v zmysle ustanovenia § 522 Občianskeho zákonníka v omeškaní.** -----

----- III. -----

--- 1. **Nakoľko zložiteľ - Viera Farahová r. Reviľaková** ako dlžník, **n e m ô ž e p l n í ť** svoj splatný záväzok, **pretože veriteľ - spoločnosť SENAJ s.r.o. je v omeškaní, dlžník u k l a d á** podľa § 568 Občianskeho zákonníka peňažnú sumu vo výške **23 125,85 EUR** (dvadsaťtisícstodvadsaťpäť eur a osemdesiatpäť centov) **na účely splnenia záväzku do notárskej úschovy** u JUDr. Martiny Mižikovej, notára so sídlom v Košiciach, a to na účet notára vedený v Tatra banke, a.s., **č. účtu: SK11 1100 0000 0026 2416 6235**, s názvom "JUDr. Martina Mižiková, notár" **v prospech veriteľa - spoločnosti SENAJ s.r.o..** -----

----- IV. -----

--- 1. **Zložiteľ berie na vedomie, že:** -----

--- **Podľa § 68a ods. 3 Notárskeho poriadku, prijatie predmetu do úschovy na účely splnenia záväzku notár zverejní na webovom sídle komory.** -----

--- Podľa § 68a ods. 6 Notárskeho poriadku, **pri vydaní predmetu úschovy zloženej na účely splnenia záväzku notár postupuje podľa § 335 až 344 zákona č. 161/2015 Z. z. Civilný mimosporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CMP“).** -----

--- Podľa § 335 CMP, **proti vydaniu predmetu úschovy, ktorý bol zložený do notárskej úschovy na účely splnenia záväzku, možno podať námietky, ak:** -----

- a) príjemca požiadal notára o vydanie predmetu úschovy, ktorý bol zložený preto, že niekto iný než príjemca uplatňuje právo na vydanie predmetu úschovy, -----
- b) príjemca požiadal notára o vydanie predmetu úschovy, na ktorého vydanie je potrebný súhlas ďalšej osoby, -----
- c) **zložiteľ notára požiadal, aby bol predmet úschovy vydaný jemu alebo inej osobe ako príjemcovi.** -----

--- Podľa § 336 ods. 1 CMP, účastníkom konania o námietkach proti vydaniu predmetu notárskej úschovy zloženej na účely splnenia záväzku je zložiteľ, príjemca, ten, komu má byť predmet úschovy vydaný, a ten, koho súhlas je s vydaním predmetu úschovy potrebný. -----

--- Podľa § 338 CMP, súhlas zložiteľa s vydaním predmetu úschovy príjemcovi je potrebný len vtedy ak bolo plnenie zložené pre neznámeho veriteľa. -----

--- Podľa § 339 CMP, **súhlas príjemcu s vydaním predmetu úschovy zložiteľovi alebo inej osobe je potrebný, ibaže bolo plnenie zložené pre neznámeho veriteľa.** -----

--- Podľa § 340 ods. 1 CMP, ak nejde o prípad podľa § 335 písm. a) alebo písm. b), **notár vydá bezodkladne predmet úschovy príjemcovi na jeho žiadosť.** -----

--- Podľa § 340 ods. 2 CMP, ak príjemca požiadal o vydanie predmetu úschovy a ide o prípad podľa § 335 písm. a) alebo písm. b) CMP alebo ak **zložiteľ požiadal, aby bol predmet úschovy vydaný jemu alebo inej osobe ako príjemcovi, upovedomí notár o tejto žiadosti všetky osoby uvedené v § 336 CMP. V upovedomení ich poučí, že ak v lehote 15 dní od doručenia upovedomenia nepodajú u notára námietky proti vydaniu predmetu úschovy, bude predmet úschovy vydaný v súlade s obsahom žiadosti. Upovedomenie sa doručuje do vlastných rúk.** -----

--- Podľa § 340 ods. 3 CMP, ak námietky neboli v lehote podané, **notár vydá bezodkladne predmet úschovy v súlade s obsahom žiadosti. Platí, že súhlas s vydaním predmetu úschovy bol daný.** -----

--- Podľa § 341 CMP, námietky podané v lehote podľa § 340 ods. 2 CMP predloží notár na rozhodnutie súdu. -----

--- Podľa § 342 CMP, súd doručí námietky ostatným účastníkom a vyzve ich, aby sa k námietkam vyjadrili. -----

--- Podľa § 344 ods. 1 CMP, súd námietky uznesením zamietne, ak ten, kto podal námietky, odopiera súhlas s vydaním predmetu úschovy nedôvodne alebo ak uplatňuje právo na vydanie predmetu úschovy nedôvodne. Inak námietkam uznesením vyhovie. -----

--- Podľa § 344 ods. 2 CMP, odvolanie proti uzneseniu podľa ods. 1 je prípustné. -----

--- Podľa § 344 ods. 3 CMP, právoplatné rozhodnutie o zamietnutí námietok nahrádza súhlas s vydaním predmetu úschovy. -----

--- Podľa § 344 ods. 4 CMP, po právoplatnosti uznesenia o zamietnutí námietok vydá notár bezodkladne predmet úschovy v súlade s obsahom žiadosti podľa § 340 ods. 2 CMP.

--- Podľa § 352 CMP, ak sa notárovi nepodarí naložiť s predmetom notárskej úschovy do desiatich rokov od zloženia, podá súdu podnet na začatie konania o prepadnutí predmetu notárskej úschovy štátu. To neplatí, ak prebieha iné súdne konanie týkajúce sa predmetu notárskej úschovy alebo ak sa o vydanie predmetu notárskej úschovy dôvodne hlási určitá osoba.

V.

--- 1. Zložiteľ vyhlasuje, že sa podľa § 68 ods. 1 písm. f) Notárskeho poriadku **vzdáva dispozíčného práva nakladať s peniazmi, ktoré sú predmetom úschovy.**

--- 2. Zložiteľ žiada, aby notár na základe vyššie citovaných zákonných ustanovení **zverejnil na webovom sídle komory prijatie predmetu úschovy na účely splnenia záväzku**, čím si zložiteľ splnil svoj záväzok vyplývajúci zo Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy v zmysle Článku I. tejto zápisnice.

--- 3. Notár vydá predmet úschovy príjemcovi na základe žiadosti príjemcu **bez ďalšieho súhlasu zložiteľa.**

--- 4. Notár vydá (vráti) predmet úschovy zložiteľovi na základe jeho žiadosti **len so súhlasom príjemcu.** O žiadosti zložiteľa o vydanie (vrátenie) predmetu úschovy vydá notár **upovedomenie**, ktoré doručí zložiteľovi a príjemcovi do vlastných rúk. **V upovedomení ich poučí, že ak v lehote 15 dní od doručenia upovedomenia nepodajú u notára námietky proti vydaniu predmetu úschovy, bude predmet úschovy vydaný v súlade s obsahom žiadosti.**

--- 5. O vydaní predmetu úschovy zloženej na účely splnenia záväzku notár vydá zložiteľovi a príjemcovi **potvrdenie** (§ 68a odsek 7 Notárskeho poriadku).

VI.

--- 1. Mgr. Martin Mižik, notársky kandidát, poverený k zastupovaniu podľa § 25 ods. 1 a 2 Notárskeho poriadku JUDr. Martinou Mižikovou, notárom so sídlom v Košiciach, týmto **p o t v r d z u j e m**, že som od zložiteľa prevzal a prijal do notárskej úschovy na účely splnenia záväzku **peňažnú sumu vo výške 23 125,85 EUR** (dvadsaťtritisícstodvadsaťpäť eur a osemdesiatpäť centov), ktorá bola zložená zložiteľom na účet notára vedený v Tatra banke, a.s., č. účtu: **SK11 1100 0000 0026 2416 6235**, s názvom "JUDr. Martina Mižiková, notár".

--- 2. V zmysle ustanovenia **§ 568 Občianskeho zákonníka** uložením peňažnej sumy **vo výške 23 125,85 EUR** (dvadsaťtritisícstodvadsaťpäť eur a osemdesiatpäť centov) **do notárskej úschovy na účely splnenia záväzku, nastávajú účinky splnenia záväzku** vyplývajúceho zo Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, ktorý spočíva v povinnosti budúceho kupujúceho uhradiť kúpnu cenu v celej výške podľa Článku V. Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy.

--- 3. Účastníčka vyhlasuje, že v prípade, ak sa zistí chyba v písaní, počítaní alebo iná zrejma nesprávnosť v tejto zápisnici až po jej spísaní, súhlasí s tým, aby v súlade s § 43 ods. 2 Notárskeho poriadku JUDr. Martina Mižiková vykonala opravu tejto notárskej zápisnice aj bez jej prítomnosti a podpísania doložky o jej oprave. -----

--- Neoddeliteľnou prílohou tejto zápisnice je: -----
- fotokópia Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 11.04.2017. -----

--- O tomto som túto zápisnicu napísal, účastníčka si ju prečítala, schválila a na znak súhlasu dňa 19.08.2022 (devätnásteho augusta dvetisícdvadsaťdva), v notárskej kancelárii notára JUDr. Marty Mižikovej v Košiciach, Námestie osloboditeľov 20, vlastnoručne podpísala. -----
Zložiteľ:

Viera Farahová

Farahová



Notársky kandidát:

poverený notárom JUDr. Martinou Mižikovou

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY

uzavretá podľa § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení medzi:

Budúcim predávajúcim:

Obchodné meno: SENAJ s. r. o.
Sídlo: Pod Šibeňou horou 3379/37, 085 01 Bardejov
IČO: 50 565 788
DIČ: 2120374509
IČ DPH: SK2120374509
Bankové spojenie:
IBAN: SK38 1100 0000 0029 4103 0411
BIC: TATRSKBX
Zápis: Okresný súd Prešov, Odd. Sro , Vložka č. 33617/P
Zastúpenie: PaedDr. Senaj Juraj, Ing. Senaj Juraj
Tel/fax:
e-mail:
(ďalej len „Budúci predávajúci“)

a

Budúcim kupujúcim:

Meno a priezvisko: Viera Farahova
Rodné priezvisko: Revíľakova
Trvale bytom:
Číslo pasu:
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Št. príslušnosť: SR
Tel.:
e-mail:
(ďalej len „Budúci kupujúci“)

(ďalej spolu aj „Zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1. Budúci predávajúci realizuje výstavbu Apartmánového domu pod marketingovým názvom „Rezidencia Minerál“ (ďalej len „Projekt“) na pozemku parcela C KN 4145/64, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bardejov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 14572 pre okres Bardejov, obec Bardejov, katastrálne územie Bardejov.
- 1.2. Výstavba Projektu bude prebiehať na základe schválenej projektovej dokumentácie spracovanej hlavným projektantom Ing. arch. Marekom Polákom (ďalej „Projektová dokumentácia“), v zmysle rozhodnutia o umiestnení stavby č. ŽP2017/02010 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7.4.2017, a jeho prípadnými následnými zmenami a doplnkami.

- 1.3. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v čase uzavretia Budúcej zmluvy (ďalej len „**Budúca zmluva**“) bude výlučným vlastníkom nehnuteľností uvedených v ods. 1.4. Zmluvy, ktorých prevod vlastníckeho práva bude predmetom Budúcej zmluvy.
- 1.4. Budúci kupujúci má záujem nadobudnúť na základe Budúcej zmluvy za podmienok uvedených v Zmluve vlastnícke právo k nasledovným nehnuteľnostiam:
- a) jedno podlažného Bytu - apartmánu s podlahovou plochou **83,85 m²**, výmerou loggie **6,30 m²**, pozostávajúci z nasledovných miestností, a to obývacia izba, izba, izba1, kuchyňa, sklad-technická miestnosť, wc, kúpeľňa, chodba nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží Apartmánového domu, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Apartmánového domu, ktorý bude postavený na Zastavanom pozemku,
 - b) príslušnému spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Apartmánového domu, v ktorom sa Byt - apartmán bude nachádzať, vo veľkosti určenej v Budúcej zmluve v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) príslušnému spoluvlastníckemu podielu ku Zastavanému pozemku vo veľkosti určenej v Budúcej zmluve v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
 - d) príslušnému spoluvlastníckemu podielu na Príľahlých pozemkoch vo veľkosti určenej v Budúcej zmluve,
 - e) vnútornému parkovaciemu státii č. 1.1, s výmerou **15,75 m²** v nebytovom priestore (ďalej len „**Garáž**“) na 1. prízemnom podlaží Apartmánového domu v podobe a vo veľkosti určenej v Budúcej zmluve. K spoluvlastníckemu podielu na Garáži bude zodpovedať aj príslušný spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Apartmánového domu a na Zastavanom pozemku vo veľkosti určenej v Budúcej zmluve v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ďalej všetko ako aj „**Nehuteľnosť**“.
- 1.5. Pôdorys Bytu - apartmánu je uvedený v prílohe č. 1 Zmluvy. Zmluvné prevedenie „holobytu“ je uvedené v Prílohe č. 2 Zmluvy. Umiestnenie Garáže a pôdorys 1. prízemného podlažia je uvedené v Prílohe č. 3 Zmluvy.
- 1.6. Plochy a výmery Nehuteľností sú určené Projektovou dokumentáciou a v priebehu výstavby sa môžu od uvedených hodnôt čiastočne odlišovať, pričom budú Budúcimi predávajúcimi spresnené a upravené v Budúcej zmluve podľa projektu skutočného vyhotovenia Apartmánového domu (projektu) po jeho dokončení.
- Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že plochy Bytu - apartmánu, Nebytového priestoru, Garáže v zmysle článku I, bod 1.4. Zmluvy môžu byť odchylné od skutočnosti po ich vymeraní po kolaudácii (ďalej len „**Odchýlka vo výmere**“). Zmluvné strany sa dohodli, že Odchýlka vo výmere plus mínus 0,5 m² neovplyvní cenu Nehuteľností. V prípade, ak odchýlka vo výmere presiahne 0,5 m² bude skutočná kúpna cena za Nehuteľnosti pomerne upravená v súlade s článkom V, bod 5.2 Zmluvy.
- 1.7. Spoločné časti Apartmánového domu sú časti nevyhnutné pre jeho bezpečnosť a podstatu, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné konštrukcie a izolácie ako aj zvislé nosné konštrukcie. Bližšia charakteristika spoločných častí Apartmánového domu je obsiahnutá v Projektovej dokumentácii (ďalej len „**Spoločné časti**“).
- 1.8. Spoločné zariadenia Apartmánového domu sú zariadenia určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Apartmánovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo neho. Takýmito zariadeniami sú najmä: bleskozvody, komíny, výťah, vodovodné, kanalizačné, dažďové, elektrické, bytové prípojky. Bližšia charakteristika spoločných zariadení Apartmánového domu je obsiahnutá v Projektovej dokumentácii (ďalej len „**Spoločné zariadenia**“). Súčasťou spoločných zariadení Apartmánového domu nemusia byť slaboprúdové rozvody (káblková televízia, dátová a telefónna linka), ktoré môžu byť vo vlastníctve tretích strán, a ktoré budú umiestnené v a na spoločných častiach Apartmánového domu, tieto môže Budúci predávajúci umožniť tretím stranám zriadiť,

prícom Budúci kupujúci sa ich umiestnenie v a na spoločných častiach Apartmánového domu v takom prípade zaviazajú v Budúcej zmluve stáť.

- 1.9. Výmera a špecifikácia Zastaveného pozemku a Prílabých pozemkov, bude definitívne určená (zmenená) Budúcim predávajúcim na základe zamerania skutočnej stavby Apartmánového domu, resp. ostatných objektov v rámci Projektu prostredníctvom geometrického plánu spracovaného autorizovanou osobou a tieto zmeny budú zapísané do katastra nehnuteľností. Označenie, výmera a počet Prílabých pozemkov sa môže meniť bez vplyvu na dohodnutú kúpnu cenu s čím Budúci kupujúci súhlasí, za predpokladu že bude mať zabezpečený riadny prístup k Nehnuteľnostiam. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené zmeny Pozemkov nebudú mať žiadny vplyv na práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúci z Zmluvy, ktoré zostanú nezmenené.

II.

Predmet zmluvy

- 2.1. Predmetom Zmluvy je záväzok Budúceho predávajúceho a Budúceho kupujúceho uzavrieť v dohodnutej lehote a v dohodnutom znení Budúcu zmluvu k Nehnuteľnostiam, ktorých špecifikácia je uvedená v Zmluve (bod 1.4 Zmluvy), plniť včas a riadne všetky svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy. Predmetom Budúcej zmluvy bude záväzok Budúcich predávajúcich odplatne previesť vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam za podmienok, ktoré budú uvedené v Budúcej zmluve a záväzok Budúceho kupujúceho za tých istých podmienok vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam nadobudnúť a zaplatiť kúpnu cenu.
- 2.2. Zmluvné strany súhlasia, že Budúca zmluva bude obsahovo vychádzať z podmienok Zmluvy, s prihliadnutím na zmeny právnych predpisov a iných skutočností, z ktorých vychádza návrh Budúcej zmluvy, na obojstranne dohodnuté zmeny a tiež aj na zmeny, ktoré vzniknú vplyvom dodatočných zmien stavebno-technických podmienok a požiadaviek počas výstavby. V texte Budúcej zmluvy budú Nehnuteľnosti špecifikované v súlade so skutkovým a právnym stavom, ktorý bude daný projektom skutočného vyhotovenia Apartmánového domu (projektu) a zápisom v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva, ako aj rozhodnutím o kolaudácii Apartmánového domu a právoplatným rozhodnutím o určení súpisného a orientačného čísla. Niektoré časti v ustanoveniach Budúcej zmluvy sú zámerne nevyplnené, chýbajúce časti a ďalšie práva súvisiace s Nehnuteľnosťami podľa do Budúcej zmluvy doplní Budúci predávajúci.

III.

Spôsob a podmienky uzavretia Budúcej zmluvy

- 3.1. Budúci predávajúci a Budúci kupujúci sa zaväzujú uzatvoriť Budúcu zmluvu podľa Občianskeho zákonníka a Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov po doručení písomnej výzvy Budúceho predávajúceho podľa bodu 3.2 Zmluvy. Predmetom Budúcej zmluvy bude prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu, ktorej výška a spôsob úhrady je určená zmluvnými stranami v Zmluve, a to za podmienok a v lehotách uvedených v Zmluve.
- 3.2. Budúci predávajúci zašle Budúcemu kupujúcemu písomnú výzvu na uzavretie Budúcej zmluvy najneskôr do 60 (šesťdesiatich) dní odo dňa splnenia všetkých nasledujúcich podmienok kumulatívne:
- kolaudačné rozhodnutie na Byt - apartmán a Apartmánový dom vydané vecne a miestne príslušným stavebným úradom nadobudne právoplatnosť a zároveň
 - príslušné orgány pridelia Apartmánového domu súpisné a orientačné číslo v súlade s platnými právnymi predpismi SR a zároveň
 - príslušným úradom bude vykonaný zápis Nehnuteľností na list vlastníctva (resp. listy vlastníctva), kde v časti B predmetného listu vlastníctva bude ako výlučný vlastník Nehnuteľností s prideleným súpisným a orientačným číslom zapísaný Budúci predávajúci a zároveň

- d) budúci kupujúci v plnom rozsahu zaplatí kúpnu cenu Nehnuteľností a splní všetky záväzky vyplývajúce pre Budúceho kupujúceho zo Zmluvy.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli a súhlasia, že zároveň s výzvou podľa bodu 3.2 tohto článku doručí predávajúci Budúcemu kupujúcemu jedno vyhotovenie Budúcej zmluvy vypracovanej podľa Zmluvy. Výzvu podľa bodu 3.2 tohto článku spolu s vyhotovením Budúcej zmluvy je povinný uskutočniť Budúci predávajúci aj elektronicky zaslaním emailovej správy na emailovú adresu Budúceho kupujúceho uvedenú v článku X. Zmluvy.
- 3.4. Budúci kupujúci sa zaväzuje uzatvoriť Budúcu zmluvu s Budúcim predávajúcim do 10 dní od doručenia písomnej výzvy podľa bodu 3.2 Zmluvy.
- 3.5. Budúci kupujúci nie je povinný uzatvoriť s Budúcim predávajúcim Budúcu zmluvu iba v prípade ak bude Byt - apartmán zatiaľ akýmkoľvek právom tretích osôb (najmä záložným právom) obťažený, alebo ak bude potrebné financovanie kúpy Nehnuteľností podľa Zmluvy,
- Záložného práva slúžiacceho na zabezpečenie prípadného úveru Budúceho kupujúceho,
 - Prípadného záložného práva/práv Financujúcej banky,
 - Zákonného záložného práva vzniknutého podľa § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve nebytových priestorov,
 - Prípadných vecných bremien na Pozemkoch či ich častiach umožňujúcich spoluvlastníctvo Garáže v Apartmánovom dome ako aj vlastníkom susedných nehnuteľností a Vonných parkovacích státi zriadených v rámci Projektu prechod peši a prejazd motorovým vozidlom na uvedených Pozemky vrátane užívania Pozemkov,
 - Prípadných vecných bremien na Garáži či jej časti umožňujúcich vlastníkom spoluvlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v Apartmánovom dome používanie Garáže a prechod peši a prejazd motorovým vozidlom cez Garáž,
 - Prípadných vecných bremien viaznucích na Nehnuteľnostiach (s výnimkou Bytu - apartmánu) resp. ich častiach v prospech tretích strán, obsahom ktorých je povinnosť vlastníkov, spoluvlastníkov predmetných Nehnuteľností resp. ich častí zaťažených vecným bremenom, niesť náklady na strpieť právo výstavby a/alebo vedenie, projektovanie, prevádzku inžinierskych sietí a prístup k inžinierskym sieťam a/alebo umiestnenie technologických zariadení v prospech príslušných prevádzkovateľov inžinierskych sietí alebo tretích strán poskytujúcich služby vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Apartmánovom dome (napr. telekomunikačné siete a zariadenia) a iných tretích strán v podobe práv tretích osôb na používanie vymedzených spoločných častí Apartmánového domu (napr. na inštaláciu telekomunikačných a technologických zariadení a rozvodov tretích strán).
- 3.6. V prípade neuzatvorenia Budúcej zmluvy v 15 dňovej lehote podľa predchádzajúceho bodu 3.4 tejto Zmluvy je Budúci predávajúci oprávnený doručiť Budúcemu kupujúcemu opätovnú výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy. Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy za predpokladu, že Budúci kupujúci neuzatvorí Budúcu zmluvu ani do 10 dní odo dňa doručenia opakovanej výzvy Budúceho predávajúceho.

IV.

Termín dokončenia Bytu -apartmánu

- 4.1. Budúci predávajúci sa zaväzuje dokončiť Byt - apartmán za predpokladu riadneho spolupôsobenia Budúceho kupujúceho a jeho riadneho a včasného plnenia v zmysle Zmluvy, ďalších podmienok a postupov plnení uvedených v Zmluve najneskôr do 19.12.2018.
- 4.2. Na účely Zmluvy sa za termín dokončenia Bytu - apartmánu bude považovať deň podania návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia k Apartmánovému domu príslušnému stavebnému úradu a to za predpokladu, že v tomto konaní bude neskôr príslušným stavebným úradom vydané rozhodnutie o povolení užívať Byt - apartmán a Apartmánový dom, a tieto budú stavebno-technicky dokončené a schopné užívania.

4.3. Najneskorší termín dokončenia Bytu - apartmánu (bod 4.1. tejto zmluvy) sa predlžuje v nasledovných prípadoch:

- a) o počet dní, o koľko bude Budúci kupujúci v omeškaní s úhradou akékoľvek Splátky kúpnej ceny alebo jej časti podľa bodu 5.4 Zmluvy alebo s akoukoľvek inou platbou dohodnutou v Zmluve;
- b) o počet dní trvania nepriaznivých klimatických a poveternostných podmienok, ktoré neumožňujú podľa platných technických noriem stavebné postupy a práce nevyhnutné k výstavbe Apartmánového domu;
- c) v prípade intervencie štátnych orgánov alebo orgánov miestnej samosprávy alebo tretích osôb, ako aj v prípade prietahov akýchkoľvek administratívnych konaní súvisiacich s Projektom, o celú dobu trvania takejto intervencie alebo prietahov;
- d) v prípade zásahu vyššej moci a ďalších okolností, ktoré vylučujú (znemožňujú) zodpovednosť (podľa § 374 zákon č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov - Obchodný zákonník), ako aj v prípade akýchkoľvek konštrukčných, technických, archeologických a geologických okolností alebo okolností inej povahy, ktoré si objektívne vyžadujú zmenu Projektovej dokumentácie, zmenu stavebného projektu alebo dodávateľa stavby, alebo zmenu podmienok stavebného povolenia alebo iných podmienok, a to o obdobie trvania takýchto okolností alebo podmienok;
- e) v prípade realizácie prác navyše (zmeny v projekte interiéru Bytu - apartmánu), o dobu nevyhnutnú k realizácií prác navyše;
- f) v prípade, keď Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť poskytovať súčinnosť podľa Zmluvy alebo je v omeškaní s plnením akékoľvek povinnosti vyplývajúcej zo Zmluvy, o takú dobu, o koľko je Budúci kupujúci v omeškaní s plnením tejto povinnosti.

4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak bude Budúci kupujúci v omeškaní so zaplatením ktorejkoľvek Splátky kúpnej ceny uvedenej v bode 5.4 Zmluvy a to viac ako o 7 (slovom sedem) dní, Budúcemu kupujúcemu nevzniká v žiadnom prípade nárok na zmluvnú pokutu, náhradu škody alebo iné sankcie voči Budúcemu predávajúcemu, ktoré by prípadne vyplývali z omeškania Budúceho predávajúceho z dôvodu jeho omeškania s výstavbou Apartmánového domu a následne s uzavretím Budúcej zmluvy.

V.

Kúpna cena Nehnutelností a platobné podmienky

5.1 Kúpna cena za Nehnutelnosti je stanovená dohodou zmluvných strán na sumu vo výške **112 500,-€** s DPH (slovom stodvanásťtisícpäťsto Eur), a pozostáva:

- a) z ceny Bytu - apartmánu vrátane ceny loggie vo výške **102 600,-€ s DPH**, (slovom stodvatisícšesťsto eur s DPH), vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Apartmánového domu a na Zastavanom Pozemku a Príľahlých pozemkoch,
- b) z ceny Garáže, t.j. spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore - Garáži, vrátane prísluškajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Apartmánového domu a na Zastavanom pozemku vo výške **9 900,-€ s DPH**, (slovom deväťtisícdeväťsto eur s DPH) (ďalej len „Kúpna cena“).

5.2 Kúpna cena podľa bodu 5.1. je stanovená dohodou zmluvných strán. Budúci predávajúci je však oprávnený jednostranne upraviť Kúpnu cenu v nasledovných prípadoch:

- a) ak po uzatvorení Zmluvy zmenou daňových predpisov bude zvýšená DPH a/alebo bude zavedená nová daňová či poplatková povinnosť, ktorú bude Budúci predávajúci povinný plniť v súvislosti s výstavbou Apartmánového domu a následným predajom a prevodom Nehnutelností a to v súlade s platnými právnymi predpismi,

- b) ak výstavbou Bytu - apartmánu dôjde k zmene podlahovej plochy Bytu - apartmánu (plochy loggia) uvedenej v prílohe č. 2 Zmluvy o viac ako $\pm 0,5 \text{ m}^2$ a to o rozdiel pre uvedenú odchýlku, pričom pomer pôvodnej výmery Bytu - apartmánu a kúpnej ceny má zachovaný. Pokles veľkosti podlahovej plochy Bytu - apartmánu spôsobený za požadovanými Budúcim kupujúcim nemá žiadny vplyv na zmenu kúpnej ceny,
- c) ak sa cenový index energií a/alebo stavebných materiálov a prác zverejňovaný každé Štatistickým úradom SR (ďalej len „Cenový index“) zvýši o viac ako 3% odo dňa podpisu Zmluvy do dokončenia Bytu - apartmánu (bod 4.1. a 4.2 Zmluvy), v takom prípade je Budúci predávajúci oprávnený zvýšiť Kúpnu cenu o príslušné percento zvýšenia predmetného cenového indexu.
- 5.3 Zmluvné strany týmto súhlasia, že administratívne poplatky a ostatné náklady (napr. splatné poplatky, notárske poplatky, poplatky súvisiace s autorizáciou zmlúv) súvisiace so zápisom do katastra nehnuteľného vlastníckeho práva Budúceho kupujúceho k Nehnuteľnostiam a záložného práva slúžiacich na zabezpečenie úveru Budúceho kupujúceho nie sú zahrnuté v Kúpnej cene a bude ich v plnom rozsahu hradit' Budúci kupujúci. Kúpna cena nezahŕňa ani poplatky za pripojenie Bytu - apartmánu k príslušným distribučným sieťam (k médiám ako je napr.: elektrická energia - elektromer, plyn, voda, plynomer, vodovodnej sieť - vodomer, kanalizačnej sieť, telekomunikačnej sieť). Tieto náklady v plnom rozsahu hradí Budúci kupujúci a to na základe výzvy Budúceho predávajúceho. Náklady podľa tohto bodu sú splatné spolu s poslednou t.j. šiestou Splátkou Kúpnej ceny podľa bodu písm. f) a to na základe faktúry vystavenej Budúcim predávajúcim. Budúci predávajúci odošle faktúru Budúcemu kupujúcemu spolu s oznámením o dokončení Bytu - apartmánu podľa bodu 5.4 písm. Zmluvy.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci je povinný uhradiť Kúpnu cenu v šiestich splátkach (ďalej ako „Splátka“ resp. „Splátka“ v jednotnom čísle):
- prvú Splátku kúpnej ceny tvorí rezervačný poplatok vo výške **3 000,-€** (slovom tritisíc eur), ktorú Budúci kupujúci uhradil v súlade s čl. 3 ods. 3.1. Dohody o rezervácii zo dňa 22.12.2016, a to do dňa 12.1.2017 v prospech účtu Budúceho predávajúceho
 - druhú Splátku vo výške 20 % z Kúpnej ceny poníženej o prvú Splátku podľa písm. a) t.j. **19 500,-€**, (slovom devätnásťtisícpäťsto eur) splatná do 1.5.2017.
 - tretiu Splátku vo výške 30 % z Kúpnej ceny t.j. **33 750,-€**, (slovom tridsaťtritisícšesťdesiat eur) je splatná do 1.9.2017
 - štvrtú Splátku vo výške 25% z Kúpnej ceny t.j. **28 125,-€**, (slovom dvadsaťosemtisícstodvadsaťpäť eur) je splatná do 15.01.2018.
 - piatu Splátku vo výške 15 % z Kúpnej ceny t.j. **16 875,-€**, (slovom šesťtisícosemstosedemdesiatpäť eur) je splatná do 15.5.2018
 - šiestu Splátku vo výške 10% z Kúpnej ceny t.j. **11 250,-€**, (slovom jedenásťtisícšesťdesiat eur) je splatná do desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia Budúcemu kupujúcemu o nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Apartmánovému domu, v ktorom sa Byt - apartmán bude nachádzať. Budúci predávajúci je povinný poslať Budúcemu kupujúcemu oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Apartmánovému domu, v ktorom sa Byt - apartmán bude nachádzať, a to v lehote pätnástich (15) dní od nadobudnutia právoplatnosti príslušného kolaudačného rozhodnutia.
- 5.5. Budúci kupujúci je povinný uhradiť všetky platby vyplývajúce zo Zmluvy na účet Budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví Zmluvy a to na základe ustanovení tejto Zmluvy. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania príslušnej čiastky na účet Budúceho predávajúceho.
- 5.6 Kúpna cena Bytu - apartmánu podľa ods. 5.1. písm. a) tohto článku predstavuje cenu Bytu - apartmánu za „holobyť“, prevedenie ktorého je popísané v prílohe č. 2 Zmluvy.
- 5.7 Budúci kupujúci je uzrozumený s tým, že k cene uvedenej v ods. 5.1 písm. a) tohto článku bude účtovaná druhá časť kúpnej ceny za dokončenie „holobyty“ podľa jeho osobných požiadaviek, prípadne zmeny vnútornej dispozície Bytu - apartmánu, jeho príslušenstva a vybavenia nebytového priestoru a jeho príslušenstva. Budúci kupujúci má právo upraviť riešenie vnútornej dispozície bytu posunom nenosných priečok, po súhlase hlavného projektanta projektu. Podmienky dokončenia

„holobytu“ budú dohodnuté v písomnom dodatku k Zmluve. Dokončenie „holobytu“ prostredníctvom Budúceho predávajúceho bude výhradne na zväžení Budúceho kupujúceho, t. z., že dokončenie „holobytu“ bude môcť Budúci kupujúci realizovať sám, prípadne prostredníctvom ním vybraných tretích osôb. Požiadavku na dokončenie „holobytu“ je Budúci kupujúci povinný písomne oznámiť najneskôr do termínu splatnosti štvrtej Splátky podľa od. 5.4. písm. d) tohto článku.

VI. Súčinnosť

- 6.1 Budúci kupujúci poskytne Budúcemu predávajúcemu na jeho žiadosť spolupôsobenie nevyhnutné pre riadne a včasné plnenie záväzkov zmluvných strán podľa Zmluvy najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia žiadosti Budúceho predávajúceho na spolupôsobenie Budúceho kupujúceho, ak zo Zmluvy nevyplýva iné, alebo ak sa zmluvné strany nedohodnú na dlhšej lehote.
- 6.2 Obhliadky Bytu - apartmánu Budúcim kupujúcim môžu byť vykonávané najskôr po splnení nasledovných podmienok kumulatívne: (i) po stavebno-technickom dokončení Bytu - apartmánu a zároveň (ii) po konečnom prevzatí diela Budúcim predávajúcim od zhotoviteľa diela - Projektu a to výlučne v termínoch stanovených Budúcim predávajúcim za prítomnosti jeho povereného zástupcu. Na účely obhliadky podľa predošlej vety je Budúci kupujúci oprávnený ustanoviť si zástupcu, ktorý je povinný sa Budúcemu predávajúcemu preukázať písomným splnomocnením na tento účel.
- 6.3 Budúci kupujúci je povinný sa dostať na stavenisko na základe výzvy Budúceho predávajúceho výlučne v termíne určenom Budúcim predávajúcim, ak je prítomnosť Budúceho kupujúceho potrebná pre ďalší plynulý postup výstavby Apartmánového domu. Na stavenisko nesmie Budúci kupujúci, ani iné osoby vstupovať bez vedomia Budúceho predávajúceho a bez účasti zástupcu zo strany Budúceho predávajúceho.

VII. Ďalšie dojednania

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny týkajúce sa Bytu - apartmánu, musia byť schválené oboma zmluvnými stranami písomnou formou.
- 7.2 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že počas platnosti a účinnosti Zmluvy neuzatvorí žiadnu zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o prevode alebo budúcim prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam, neprevedie ich na tretiu osobu (okrem osoby podľa bodu 7.6 Zmluvy), nezaťaží k Nehnuteľnostiam, neprevedie ich na tretiu osobu (okrem osoby podľa bodu 7.6 Zmluvy), nezaťaží k Nehnuteľnostiam inými ťarchami ako sú uvedené v čl. III. Ods. 3.5. Zmluvy.
- 7.3 Budúci kupujúci podpisom Zmluvy udeľuje Budúcemu predávajúcemu pre prípad potreby súhlas s poskytnutím osobných údajov Budúceho kupujúceho v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a s predložením uzatvorenej zmluvnej dokumentácie v súvislosti s predmetom Zmluvy predajcovi projektu, prípadne hypotekárnemu maklérovi projektu, prípadnej Financujúcej banky a hlavnému dodávateľovi stavby projektu, ktorí sú oprávnení poskytnuté údaje ďalej spracúvať v rozsahu údajov, ktoré Budúci predávajúci získal na základe Zmluvy, a to na účely právnych vzťahov medzi Budúcim predávajúcim a Financujúcou bankou alebo predajcom projektu alebo hlavným dodávateľom stavby, ktoré vznikli alebo vzniknú v súvislosti s financovaním, predajom a výstavbou projektu, v ktorom sa nachádzajú Nehnuteľnosti. Uvedený súhlas so spracovaním osobných údajov platí aj pre prípad, ak Budúci kupujúci uzatvorí zmluvu o úvere s Bankou a to na účely právnych vzťahov medzi Budúcim kupujúcim a Bankou, ktoré vzniknú v súvislosti s týmto úverom. Súhlas platí počas trvania účelu spracúvania.
- 7.4 Budúci predávajúci je povinný pred uzatvorením Budúcej zmluvy zabezpečiť správu Apartmánového domu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V prípade, ak bude zmluva o správe Apartmánového domu uzatvorená s osobou oprávnenou poskytovať také služby, Budúci kupujúci sa zaväzuje takého správcu akceptovať a v Budúcej zmluve k takej zmluve pristúpi.

- 7.5 Budúci kupujúci vyhlasuje, že zachová mlčanlivosť o obsahu a podmienkach Zmluvy a nezhodí žiadne informácie akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho predávajúceho. Budúci kupujúci vyhlasuje, že bude zodpovedný za akúkoľvek škodu Budúcemu predávajúcemu vznikne z dôvodu porušenia povinností uvedených v Zmluve.
- 7.6 Budúci predávajúci je oprávnený previesť vlastníctvo k Pozemkom na inú spoločnosť, ktorá bude stavebník (investor resp. developer) realizovať Projekt a následne zmluvou o prevode povinností previesť na túto tretiu osobu (ďalej len „Nová spoločnosť“) všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, s čím Budúci kupujúci súhlasí za predpokladu že jeho práva a oprávnenosti z tejto Zmluvy týmto nebudú dotknuté. K platnému prevodu práv a povinností prechádzajúcej vety nie je potrebný súhlas Budúceho kupujúceho, pričom o tejto skutočnosti Budúci kupujúci iba písomne informovaný zo strany Novej spoločnosti. Budúci kupujúci berie na vedomie vyššie uvedené a zaväzuje sa uzatvoriť Budúcu zmluvu s Novou spoločnosťou za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

VIII.

Zmluvné pokuty

- 8.1 Ak Budúci predávajúci bude v omeškaní s dokončením Bytu - apartmánu o viac ako stoosem (180) dní alebo poruší svoju povinnosť vyzvať Budúceho kupujúceho na uzatvorenie Budúcej zmluvy v lehote uvedenej vyššie v bode 3.4, prípadne aj 3.6 Zmluvy, nasledujúcim dňom je povinný zaplatiť Budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z Kúpnej ceny (bez DPH) doposiaľ uhradenej Budúcim kupujúcim za každý ďalší deň omeškania, maximálne však za 90 dní omeškania.
- 8.2 Ak bude Budúci kupujúci v omeškaní s akoukoľvek úhradou podľa Zmluvy, teda ak poruší svoju povinnosť zaplatiť akúkoľvek platu podľa tejto Zmluvy včas bude povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % neuhradenej dlžnej sumy (bez DPH) za každý deň omeškania, počas ktorého porušenie povinností trvá.
- 8.3 Ak Budúci kupujúci z akéhokoľvek dôvodu poruší svoju povinnosť uzatvoriť Budúcu zmluvu v lehote dohodnutej podľa bodu 3.4, prípadne aj podľa bodu 3.6 Zmluvy (t.j. v lehote 10 dní odo dňa doručenia opakovanej výzvy) alebo ak Budúci kupujúci bude v omeškaní s úhradou akejkoľvek Splátky kúpnej ceny uvedenej v bode 5.4 Zmluvy alebo akejkoľvek inej platby podľa Zmluvy po dobu viac ako 20 (dvadsať) dní Budúci kupujúci je v takomto prípade povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 20 % z Kúpnej ceny (bez DPH), bez ohľadu na zavinenie Budúceho kupujúceho, pričom Budúci predávajúci má na ňu nárok v prípade že odstúpi od Zmluvy podľa bodu 9.1 Zmluvy. Ustanovenia predchádzajúcej vety platia aj v prípade porušenia povinností Budúceho kupujúceho podľa bodu 9.8 tejto Zmluvy. Právo Budúceho predávajúceho uplatniť svoj nárok na náhradu škody týmto zostáva nedotknuté.

IX.

Odstúpenie od Zmluvy

- 9.1 Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy najmä, ale nielen v prípade, ak Budúci kupujúci nespĺní svoju povinnosť uzatvoriť Budúcu zmluvu v lehote dohodnutej podľa bodu 3.4, resp. aj podľa bodu 3.6. Zmluvy a/alebo ak bude Budúci kupujúci v omeškaní s úhradou ktorejkoľvek Splátky Kúpnej ceny alebo akejkoľvek inej platby podľa Zmluvy, po dobu viac ako dvadsať (20) dní.
- 9.2 Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy rovnako z dôvodu, ak Budúci kupujúci bude bezdôvodne, svojvoľne a opakovane vstupovať, spochybňovať a nerešpektovať stavebno-technické záležitosti samotnej realizácie Projektu.



- 9.3 Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, len v prípade, ak bude Budúci predávajúci v omeškaní s dokončením Bytu - apartmánu v lehote podľa bodu 4.1 Zmluvy, ktorá sa predlžuje za podmienok uvedených v bode 4.3 Zmluvy, o viac ako stoosemdesiat (180) dní.
- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek odstúpenie musí byť urobené písomne a doručené druhej zmluvnej strane v podobe doporučenej zásielky s návratkou. Odstúpenie od Zmluvy sa stáva účinným okamihom doručenia písomného vyhotovenia právneho úkonu odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 9.5 Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce zo Zmluvy s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu, atď.) a zmluvné ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné vrátiť si navzájom všetky plnenia, ktoré dostali od druhej zmluvnej strany, znížené o výšku prípadných zmluvných sankcií, náhrady škody a úrokov z omeškania v súlade s touto Zmluvou. Budúci predávajúci je povinný vrátiť Budúcemu kupujúcemu všetky Splátky kúpnej ceny do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od Zmluvy, pokiaľ v Zmluve nie je uvedené inak. Budúci predávajúci je oprávnený ponechať si z kúpnej ceny sumu za výdavky (riadne doložené faktúrami), ktoré súviseli s Nehnuteľnosťou, ktoré boli vynaložené v súvislosti so zmenami Nehnuteľnosti požadovanými Budúcim kupujúcim vrátane nákladov na projektové a stavebné práce, ako aj náklady na vrátenie Bytu - apartmánu do pôvodného stavu. V tejto súvislosti sa zmluvné strany dohodli na započítaní pohľadávok Budúceho kupujúceho pokiaľ ide o vrátenie kúpnej ceny tak, že sa z nej odpočítajú všetky pohľadávky Budúceho predávajúceho vyplývajúce zo Zmluvy (vrátane súm, ktoré Budúci predávajúci bude nútený uhradiť Banke za účelom obrany vlastníckeho práva k Bytu - apartmánu, ak Banke vznikne právo realizovať záložné právo podľa bodu tejto Zmluvy). Účinky odstúpenia sa uplatnia aj na ostatné dôvody predčasného skončenia platnosti a účinnosti Zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 9.6 V prípade, ak Budúci kupujúci financuje kúpu Nehnuteľnosti podľa tejto Zmluvy vo forme úveru, zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci je povinný vrátiť už prijaté Splátky Kúpnej ceny, znížené o výšku prípadných zmluvných sankcií, náhrady škody a úrokov z omeškania, na bankový účet Budúceho kupujúceho vedený v Banke, ktorá mu úver poskytla resp. môže tieto Splátky vrátiť, po dohode s Bankou, na bankový účet určený Bankou.
- 9.7 Budúci kupujúci podpisom Zmluvy dáva v zmysle § 91 ods. 1 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov súhlas, aby Banka poskytla Budúcemu predávajúcemu informácie a doklady o záležitostiach týkajúcich sa Budúceho kupujúceho a súvisiacich s právnymi vzťahmi medzi Budúcim kupujúcim a Bankou, ktoré vznikli alebo vzniknú v súvislosti s úverom, ktorý Banka Budúceho kupujúceho poskytne alebo poskytla Budúcemu kupujúcemu na účely financovania kúpnej ceny podľa Zmluvy, a ktoré sú predmetom bankového tajomstva.
- 9.8 Ak v čase predčasného skončenia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy budú Nehnuteľnosti alebo ich časť zaťažená záložným právom v prospech Banky zriadeným na účely financovania kúpy Nehnuteľností podľa tejto Zmluvy, Budúci kupujúci sa zaväzuje bezodkladne zabezpečiť zánik takéhoto záložného práva k Nehnuteľnostiam a to formou vydania kvitancie Banky. V takom prípade bude Budúci predávajúci povinný vrátiť Budúcemu kupujúcemu každú prijatú Splátku Kúpnej ceny (po započítaní podľa bodu 9.5. Zmluvy), do 30 dní odo dňa výmazu takéhoto záložného práva z katastra nehnuteľností.



X.
Oznamy a vzájomná komunikácia

- 10.1. Pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak, každé oznámenie, informácia alebo iné dokumenty posiadané príslušnej zmluvnej strane na základe Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo doporučenou zásielkou alebo elektronickou poštou na adresy uvedené nižšie.
- 10.2. Každé oznámenie, informácia alebo iné dokumenty posiadané ako je uvedené vyššie sa považujú za doručené:
- ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia príjemcom alebo odmietnutím prevzatia príjemcom;
 - ak sú doručované doporučenou zásielkou, v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti jej doručenia z akýchkoľvek dôvodov;
 - ak sú doručované elektronickou poštou, po prijatí potvrdenia o úspešnom doručení správou druhej zmluvnej strane.
- 10.3. Pokiaľ druhá zmluvná strana neposkytne inú adresu v súlade s postupom uvedeným v Zmluve, adresy pre doručovanie písomnosti sú:

Budúci predávajúci :

Adresa: SENAJ s.r.o. , Pod Šibeňou horou 379/37, 085 01 Bardejov
Kontaktná osoba: PaedDr. Senaj Juraj
E-mail:
Tel. č. :

Budúci kupujúci :

Adresa:
Kontaktná osoba: Viera Farahova, Dr. Haidar Farah
E-mail:
Tel. č. :

O každej zmene adresy alebo kontaktných údajov sa zmluvné strany zaväzujú písomne informovať druhú zmluvnú stranu bez zbytočného odkladu. Zmeny údajov týkajúcich sa Budúcich predávajúcich nemajú žiaden vplyv na práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy, o týchto zmenách bude Záujemca písomne informovaný.

XI.
Záverečné ustanovenia

- 11.1 Zmeny a doplnky Zmluvy sa môžu robiť len v písomnej forme so vzájomným súhlasom všetkých štyroch zmluvných strán, okrem prípadov pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak.
- 11.2 Ak v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo v dôsledku požiadaviek štátnych orgánov bude dotknutá Zmluva, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu upraviť svoj záväzkový vzťah vzniknutý na základe Zmluvy tak, aby sa príslušné ustanovenia Zmluvy uviedli do súladu s požadovaným stavom v súlade s právnymi predpismi, resp. požiadavkami štátnych orgánov a dohodnuté nové ustanovenia boli svojím účelom najbližšie ustanoveniam, ktoré stratili platnosť. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení Zmluvy.
- 11.3 Prílohy Zmluvy tvoria:
- Príloha č. 1: Pôdorys Bytu – Apartmánu
 - Príloha č. 2: Zmluvné prevedenie „holobytu“
 - Príloha č. 3: Umiestnenie Garáže a pôdorys 1. prízemného podlažia

Na vzťahy upravené touto Zmluvou ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto Zmluvy sa použijú primerane ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.

Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania všetkými štyrmi zmluvnými stranami.

Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zmluvná strana.

Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah Zmluvy a s ňou súvisiacich dokumentov je jasný, jednoznačný a zrozumiteľný. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že ich vôľa je slobodná a vážna, že nepoznajú žiadne obmedzenia, ktoré by mohli brániť uzatvoreniu Zmluvy a že Zmluva nebola uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku.

posielan
dorúčen
a adres

ážujú z:
n alebo

ateľovi
správy

11.4.2017

mluve, budúceho predávajúceho :

Budúci kupujúci:



ENAJ s.r.o.
SENAJ s.r.o.
od Štefánou horou 3379/37, 055 01 Bardejov
IO: 50 565 788, IČ DPH: SK2120374509
R FREŠOV, odd. Sro. vl. č. 35617/P

it'
h
a

