

**ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY**  
(ďalej aj „Zmluva“)

uzatvorená podľa § 50a zák. č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej aj  
„Občiansky zákonník“)

medzi:

**Obchodné meno:** REZIDENCIA DRIEŇKY s.r.o.  
**Sídlo:** Železničarska 3192/13, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská  
republika  
**IČO:** 56 622 937  
**Registrácia:** v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka číslo  
183044/B  
**Konajúc:** Ing. Igor Ballo, konateľ  
**E -mail:** rezidencia.drienky@gmail.com  
**Telefónne číslo:** +421 907 034 045  
(ďalej aj „**Budúci predávajúci**“)

a

**Meno a priezvisko:** [●]  
**Rodné priezvisko:** [●]  
**Dátum narodenia:** [●]  
**Trvalý pobyt:** \_\_\_\_\_  
**Štátne občianstvo:** \_\_\_\_\_  
**Rodné číslo:** \_\_\_\_\_  
**Bankové spojenie:** \_\_\_\_\_  
**IBAN:** \_\_\_\_\_  
**E -mail:** \_\_\_\_\_  
**Telefónne číslo:** \_\_\_\_\_  
(ďalej aj „**Budúci kupujúci**“)

(Budúci predávajúci a Budúci kupujúci ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“)

**Čl. I.**  
**Definície a výklad**

**1.1 Definície**

Pokiaľ sa v tejto zmluve výslovne neuvádza inak, výrazy s veľkým začiatočným písmenom majú nižšie uvedené význam:

**Banka** znamená banku alebo iný subjekt poskytujúci Budúcemu predávajúcemu financovanie výstavby Projektu, prác a iných služieb s touto výstavbou súvisiacich;

**Kúpna zmluva** znamená kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúcej kúpy;

**Financujúca banka budúceho kupujúceho** znamená banku poskytujúcu úver Budúcemu kupujúcemu na spolufinancovanie úhrady Kúpnej ceny;

**Garáž** znamená nebytový priestor – garáž, ktorá sa bude nachádzať v Stavbe;

**Garážové státie** znamená spoluvlastnícky podiel ku Garáži, ktorá sa bude nachádzať v Stavbe, ktorému zodpovedá právo výlučného užívania garážového státia o výmere minimálne 14,3 m<sup>2</sup>, vymedzeného na podlahe Garáže bielymi deliacimi čiarami bez oddelenia priestoru garážového státia od ostatných garážových státi;

**Stavba** znamená stavebný objekt, ktorý bude vybudovaný na Pozemku, a v ktorom bude umiestnená Garáž a Garážové státie;

**Kúpna cena** znamená kúpnu cenu za Predmet budúcej kúpy dojednanú medzi Zmluvnými stranami;

**Pozemok** znamená pozemok: parcela registra „C“ č. 15641/93, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 2444 m<sup>2</sup>, zapísaný v katastri nehnuteľností na Liste vlastníctva 7215 resp. jeho časť, alebo aj okolité pozemky, na ktorom/ktorých bude vybudovaná Stavba;

**Pôvodná kúpna zmluva** znamená kúpnu zmluvu uzavretú medzi Budúcim predávajúcim ako kupujúcim a Budúcim kupujúcim ako predávajúcim, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva v prospech Budúceho predávajúceho (ako kupujúceho), okrem iného k nebytovému priestoru – garáži v stavbe hromadné garáže - Drieňová 33, so súpisným číslom 1031;

**Predmet budúcej kúpy** znamená Garážové státie, vrátane Spoluvlastníckeho podielu na Spoločných častiach a Spoločných zariadeniach a Príslušenstve Stavby a Spoluvlastníckeho podielu na Pozemku;

**Príslušenstvo** sú stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Stavbe, pričom nie sú stavebnou súčasťou Stavby, najmä prístrešky, kôlne, altány;

**Projekt** znamená projekt výstavby Stavby;

**Projektová dokumentácia** znamená projektovú dokumentáciu, podľa ktorej sa zhotovuje Projekt;

**Protokol** znamená protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu budúcej kúpy;

**Spoločné časti** sú časti Stavby nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie;

**Spoločné zariadenia** sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Stavbe, najmä bleskozvody, vodovodné, teplovodné, klimatizačné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky;

**Spoluvlastnícky podiel na Pozemku** znamená spoluvlastnícky podiel na Pozemku prislúchajúci ku Garáži (v podiele prislúchajúcom ku Garážovému státiu), ktorého veľkosť bude určená v súlade so Zákomom o bytoch;

**Spoluvlastnícky podiel na Spoločných častiach, Spoločných zariadeniach a Príslušenstve** znamená spoluvlastnícky podiel na Spoločných častiach, Spoločných zariadeniach a Príslušenstve Stavby prislúchajúci ku Garáži (v podiele prislúchajúcom ku Garážovému státiu), ktorého veľkosť bude určená v súlade so Zákomom o bytoch.

## Čl. II.

### Úvodné ustanovenia

- 2.1 Budúci predávajúci bude v čase uzavretia Kúpnej zmluvy vlastníkom Predmetu budúcej kúpy.
- 2.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že súčasťou Predmetu budúcej kúpy nebudú spoluvlastnícke podiely na žiadnych príľahlých pozemkoch. Budúci predávajúci si však vyhradzuje právo, aby do Predmetu budúcej kúpy (v znení Kúpnej zmluvy) zahrnul aj spoluvlastnícky podiel na príľahlom pozemku/príľahlých pozemkoch.
- 2.3 Za účelom zabezpečenia budúceho prevodu vlastníckeho práva Budúceho predávajúceho k Predmetu budúcej kúpy na Budúceho kupujúceho uzavierajú Zmluvné strany túto Zmluvu.

### Čl. III. Predmet zmluvy

- 3.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že po splnení odkladacích podmienok uvedených v Čl. IV tejto Zmluvy uzavrú Kúpnu zmluvu na základe výzvy v súlade s odsekom 3.2 alebo odsekom 3.5 tejto Zmluvy v lehote určenej v odseku 3.2 alebo odseku 3.5 tejto Zmluvy.
- 3.2 Budúci predávajúci je povinný písomne oznámiť Budúcemu kupujúcemu splnenie odkladacích podmienok uvedených v Čl. IV tejto Zmluvy do 60 dní odo dňa ich splnenia a súčasne vyzvať Budúceho kupujúceho na uzavretie Kúpnej zmluvy. Súčasťou výzvy Budúceho predávajúceho na uzavretie Kúpnej zmluvy bude:
- a) oznámenie troch možných termínov uzavretia Kúpnej zmluvy, ktoré budú medzi 10. dňom (vrátane) a 50. dňom (vrátane) odo dňa odoslania výzvy na uzavretie Kúpnej zmluvy Budúcim predávajúcim, pričom každý z uvedených troch termínov musí byť v pracovný deň v čase od 9:00 hod. do 19:00 hod. V prípade, ak Budúci kupujúci oznámi Budúcemu predávajúcemu do 7 dní odo dňa odoslania výzvy na uzavretie Kúpnej zmluvy Budúcim predávajúcim, ktorý z možných termínov uzavretia Kúpnej zmluvy prijíma, považuje sa Budúcim kupujúcim prijatý termín za termín na uzavretie Kúpnej zmluvy, v opačnom prípade sa za termín na uzavretie Kúpnej zmluvy považuje najneskorší termín z možných termínov na uzavretie Kúpnej zmluvy oznámených Budúcim predávajúcim. Miestom uzavretia Kúpnej zmluvy bude miesto v Bratislave určené Budúcim predávajúcim.
- b) návrh Kúpnej zmluvy. Budúci kupujúci je oprávnený oznámiť Budúcemu predávajúcemu prípadné pripomienky k návrhu Kúpnej zmluvy (pričom, pre vylúčenie pochybností, Budúci kupujúci je oprávnený oznámiť Budúcemu predávajúcemu k návrhu Kúpnej zmluvy len pripomienky, ktoré zodpovedajú dohode Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, a Budúci predávajúci nie je povinný zohľadniť pripomienky Budúceho kupujúceho, ktoré nezodpovedajú alebo idú nad rámec dohody Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy) najneskôr však do 7 dní od odoslania výzvy na uzavretie Kúpnej zmluvy Budúcim predávajúcim.
- 3.3 Budúci predávajúci aj Budúci kupujúci je povinný uzavrieť Kúpnu zmluvu a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúcej kúpy v lehote do termínu na uzavretie Kúpnej zmluvy, určeného podľa odseku 3.2 tejto Zmluvy.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že výzva podľa odseku 3.2 tejto Zmluvy môže byť doručená aj osobne v sídle Budúceho predávajúceho alebo v inom vhodnom mieste určenom Budúcim predávajúcim. Povinnosť vyzvať Budúceho kupujúceho na uzavretie Budúcej zmluvy v lehote podľa odseku 3.2 tejto Zmluvy sa považuje za splnenú odoslaním výzvy.
- 3.5 V prípade, ak Budúci predávajúci nevyzve Budúceho kupujúceho na uzatvorenie Kúpnej zmluvy v súlade s odsekom 3.2 tejto Zmluvy ani v dodatočnej lehote 15 dní po uplynutí lehoty podľa odseku 3.2 tejto Zmluvy, je Budúci kupujúci oprávnený zaslť Budúcemu predávajúcemu výzvu na uzatvorenie Kúpnej zmluvy najneskôr do 25 dní po uplynutí takejto dodatočnej lehoty. Pri zaslaní takejto výzvy na uzatvorenie Kúpnej zmluvy je Budúci kupujúci povinný postupovať primerane podľa odseku 3.2 tejto Zmluvy (s tým, že tri možné termíny uzavretia Kúpnej zmluvy budú medzi 10. dňom (vrátane) a 20. dňom (vrátane) odo dňa odoslania takejto výzvy, za predpokladu, že táto bude doručená Budúcemu predávajúcemu najneskôr do troch dní odo dňa jej odoslania). Na povinnosť Zmluvných strán uzavrieť Budúcu zmluvu sa primerane vzťahuje odsek 3.3 tejto Zmluvy.
- 3.6 Budúci kupujúci potvrdzuje, že je oboznámený s tým, že súčasne s Kúpnu zmluvou je povinný podpísať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúcej kúpy podľa Kúpnej zmluvy. Budúci predávajúci sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúcej kúpy najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zaplatenia celej Kúpnej ceny.
- 3.7 Správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podaný elektronicky – nie v urýchlennom konaní – znáša Budúci predávajúci, ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom vlastníckeho práva k Predmetu budúcej kúpy na základe Kúpnej zmluvy (s výnimkou poplatkov za úradné overovanie podpisov Budúceho predávajúceho, ktoré znáša Budúci predávajúci), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Budúci kupujúci.

#### **Čl. IV. Odkladacie podmienky**

- 4.1 Práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z dojednaní podľa odseku 3.1 tejto Zmluvy vzniknú len za podmienok, že:
- (a) Garáž bude spôsobilá na užívanie na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu a Stavba bude mať pridelené súpisné číslo,
  - (b) Budúci kupujúci bude mať voči Budúcemu predávajúcemu riadne vysporiadané všetky splatné záväzky vyplývajúce z dojednaní Zmluvných strán o Kúpnej cene podľa tejto Zmluvy.

Ak tieto podmienky nebudú splnené do 31.03.2030, právne následky dojednaní Zmluvných strán podľa odseku 3.1 tejto Zmluvy (vrátane, pre vylúčenie pochybností, dojednaní podľa odseku 3.2, odseku 3.3 a odseku 3.5 tejto Zmluvy) nenastanú a táto Zmluva zaniká.

#### **Čl. V. Výstavba**

- 5.1 Budúci predávajúci sa zaväzuje vyvinúť všetko úsilie, ktoré je od neho možné spravodlivo požadovať, na to, aby najneskôr do 31.12.2029 bol na príslušnom stavebnom úrade podaný návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie Garáže resp. Stavby. Týmto nie je dotknuté ustanovenie odseku 5.2 tejto Zmluvy.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že lehota podľa odseku 5.1 tejto Zmluvy sa automaticky predlžuje:
- (a) o počet dní, o koľko bude Budúci kupujúci v omeškaní s úhradou akejkoľvek splátky preddavkov na Kúpnu cenu alebo ich časti podľa tejto Zmluvy alebo s akoukoľvek inou platbou dohodnutou v tejto Zmluve;
  - (b) o počet dní, (i) kedy vonkajšia teplota vzduchu poklesne pod 5 stupňov Celzia (podľa meraní SHMÚ o 9.00 hod ráno v daný deň v Bratislave), a/alebo (ii) kedy iné nepriaznivé klimatické a poveternostné podmienky (vrátane príliš vysokej rýchlosti vetra) neumožňujú podľa príslušných technických noriem stavebné postupy a práce nevyhnutné k výstavbe Stavby;
  - (c) v prípade akéhokoľvek rozhodnutia (vrátane predbežných rozhodnutí) alebo iného zásahu nadnárodných orgánov, štátnych orgánov alebo orgánov samosprávy, v dôsledku ktorých dôjde k prerušeniu výstavby alebo k zásadnému nepriaznivému vplyvu na výstavbu Stavby, ako aj v prípade prieťahov akýchkoľvek administratívnych konaní súvisiacich s výstavbou Stavby, o celú dobu trvania dôsledkov takéhoto rozhodnutia alebo iného zásahu resp. o celú dobu trvania prieťahov;
  - (d) v prípade zásahu vyššej moci a ďalších okolností, ktoré vylučujú zodpovednosť podľa § 374 Obchodného zákonníka, ako aj v prípade akýchkoľvek konštrukčných, technických, archeologických a geologických okolností alebo okolností inej povahy (vrátane zmien všeobecne záväzných právnych predpisov), ktoré si objektívne vyžadujú zmenu Projektovej dokumentácie, zmenu realizačného projektu alebo zmenu podmienok stavebného povolenia alebo iných podmienok výstavby, a to o obdobie trvania takýchto okolností alebo podmienok alebo o obdobie, ktoré je potrebné na zabezpečenie príslušných zmien Projektovej dokumentácie, realizačného projektu, podmienok stavebného povolenia alebo iných podmienok výstavby; a
  - (e) v prípade, keď Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť poskytovať súčinnosť podľa tejto Zmluvy alebo je v omeškaní s plnením akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy, o takú dobu, o koľko je Budúci kupujúci v omeškaní s plnením tejto povinnosti.

## Čl. VI. Kúpna cena a platobné podmienky

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena za Predmet budúcej kúpy sa vypočíta tak, že bude tvoriť súčet vykázaných výdavkov potrebných na výstavbu Garážového státiu, vrátane kompletného príslušenstva tvoriaceho náklady na nadobudnutie a výstavbu všetkých spoločných častí a zariadení Stavby, ako aj podielu na Pozemku prislúchajúceho ku Garážovému státiu. Budúci predávajúci odhaduje, že kúpna cena vypočítaná podľa prvej vety by nemala prevýšiť sumu 25 000 EUR, pričom ale Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že jej presná výška bude stanovená na základe výpočtu podľa prvej vety.
- 6.2 K úprave Kúpnej ceny dôjde aj v prípade, ak dôjde k zmene právnych predpisov pokiaľ ide o sadzbu DPH. V prípade zmien právnych predpisov týkajúcich sa daní alebo ďalších povinností má Budúci predávajúci právo zodpovedajúco upraviť Kúpnu cenu.
- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci zaplatí Budúcemu predávajúcemu na základe tejto Zmluvy preddavky na dohodnutú Kúpnu cenu za Predmet budúcej kúpy nasledovným spôsobom:
- (a) prvá časť Kúpnej ceny vo výške 5.970,22,- EUR (slovom päťtisícdeväťstosedemdesiat eur a dvadsaťdva centov) bude uhradená započítaním: pohľadávka Budúceho predávajúceho voči Budúcemu kupujúcemu na zapltenie prvej časti kúpnej ceny sa započítava k okamihu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy oproti pohľadávke Budúceho kupujúceho voči Budúcemu predávajúcemu na zapltenie kúpnej ceny na základe Pôvodnej kúpnej zmluvy; a
  - (b) druhú časť Kúpnej ceny vo výške rozdielu medzi Kúpnou cenou a prvou časťou Kúpnej ceny (pričom táto bude zodpovedajúcim spôsobom upravená v prípade splnenia podmienok podľa odseku 6.2 tejto Zmluvy) do 75 dní odo dňa odoslania výzvy na uzavretie Kúpnej zmluvy (podľa odseku 3.2 tejto Zmluvy alebo odseku 3.5 tejto Zmluvy)
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci bude jednotlivé časti Kúpnej ceny podľa odseku 6.3 tejto Zmluvy platiť Budúcemu predávajúcemu na základe jednotlivej preddavkovej faktúry Budúceho predávajúceho na účet Budúceho predávajúceho v banke uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že faktúru podľa prvej vety doručí Budúcemu kupujúcemu zaslaním na mail uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, a to najmenej 7 dní predo dňom splatnosti preddavkovej faktúry.
- 6.5 Peňažný záväzok Budúceho kupujúceho zaplatí Budúcemu predávajúcemu jednotlivé časti Kúpnej ceny v zmysle odseku 6.3 tejto Zmluvy alebo akékoľvek iné platby podľa tejto Zmluvy je splnený pripísaním príslušnej platenej sumy na účet Budúceho predávajúceho v jeho banke uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 6.6 Zmluvné strany sa dohodli, že ak bude Budúci kupujúci v omeškaní so zapltením peňažného záväzku alebo jeho časti podľa tejto Zmluvy, je Budúci predávajúci oprávnený uplatniť voči Budúcemu kupujúcemu nárok na zapltenie úrokov z omeškania v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 6.7 Budúci predávajúci berie na vedomie, že Budúci kupujúci môže mať záujem Predmet budúcej kúpy spolufinancovať z úveru poskytnutého Financujúcou bankou budúceho kupujúceho. V prípade, ak má Budúci kupujúci záujem časť dohodnutej Kúpnej ceny hradiť formou hypotekárneho úveru od Financujúcej banky budúceho kupujúceho, u ktorej je podmienkou zahájenia čerpania úveru založenie Predmetu budúcej kúpy alebo jeho časti v prospech Financujúcej banky budúceho kupujúceho, Budúci predávajúci sa zaväzuje poskytnúť Budúcemu kupujúcemu na základe jeho žiadosti všetku rozumne požadovateľnú súčinnosť pri uzatvorení záložnej zmluvy k Predmetu budúcej kúpy alebo jeho časti za predpokladu, že:
- (a) ku dňu žiadosti Budúceho kupujúceho o súčinnosť Budúci kupujúci nie je v omeškaní s uhradením akejkolvek peňažnej čiastky v súvislosti s touto Zmluvou a neporušil žiadnu inú povinnosť vyplývajúcu z tejto Zmluvy;
  - (b) z uzavretej úverovej zmluvy medzi Budúcim kupujúcim a Financujúcou bankou budúceho kupujúceho, záložnej zmluvy a/alebo akéhokoľvek iného relevantného dokumentu, ktorý

môže Budúci predávajúci v súvislosti so zamýšľaným zriadením záložného práva rozumne požadovať, bude vyplývať, že po splnení všetkých podmienok Financujúcej banky budúceho kupujúceho budú peňažné prostriedky poukávané na bankový účet Budúceho predávajúceho.

- 6.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci nemá právo si akýmkoľvek spôsobom započítať, zraziť alebo odpočítať z Kúpnej ceny akékoľvek sumy na započítanie akýchkoľvek pohľadávok, ktoré by mohli vzniknúť v súvislosti s Predmetom budúcej kúpy a/alebo touto Zmluvou alebo na základe akýchkoľvek iných právnych úkonov a/alebo skutočností.

## Čl. VII.

### Odovzdanie Predmetu budúcej kúpy

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet budúcej kúpy odovzdá Budúci predávajúci Budúcemu kupujúcemu najneskôr do 60 pracovných dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu budúcej kúpy Budúcim kupujúcim. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom Protokolu. Budúci kupujúci je povinný na výzvu Budúceho predávajúceho Predmet budúcej kúpy prevziať.
- 7.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pri odovzdaní a prevzatí Predmetu budúcej kúpy je Budúci kupujúci povinný odovzdávaný Predmet budúcej kúpy dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s jeho technickým stavom a oznámiť Budúcemu predávajúcemu všetky prípadné zistené a viditeľné vady Predmetu budúcej kúpy. Budúci kupujúci je povinný prevziať Predmet budúcej kúpy za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov bol Predmet budúcej kúpy nespôsobilý na užívanie alebo by jeho užívaním hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, budú uvedené do Protokolu a Budúci predávajúci je povinný tieto vady Predmetu budúcej kúpy bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Predmetu budúcej kúpy, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Predmetu budúcej kúpy, budú uvedené do Protokolu spolu s lehotou na ich odstránenie Budúcim predávajúcim, ktorá však nemôže byť kratšia ako 30 dní.
- 7.3 Okamihom prevzatia Predmetu budúcej kúpy Budúcim kupujúcim v zmysle odseku 7.2 tejto Zmluvy resp. momentom, kedy Budúci kupujúci porušil svoju povinnosť Predmet budúcej kúpy prevziať, prechádza na Budúceho kupujúceho nebezpečenstvo škody, náhodnej skazy a zhoršenia Predmetu budúcej kúpy. Budúci kupujúci sa ďalej od okamihu prevzatia Predmetu budúcej kúpy Budúcim kupujúcim v zmysle odseku 7.2 resp. 7.3 prvá veta tejto Zmluvy zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Predmetom budúcej kúpy, vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb za správu.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že o termíne odovzdania Predmetu budúcej kúpy bude Budúci kupujúci písomne vyrozumieť Budúcim predávajúcim v primeranom čase vopred, najneskôr však 7 dní pred navrhovaným dňom odovzdania Predmetu budúcej kúpy. Pri odovzdaní Predmetu budúcej kúpy odovzdá Budúci predávajúci Budúcemu kupujúcemu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Budúcemu kupujúcemu prístup do príslušných častí Predmetu budúcej kúpy.
- 7.5 Budúci predávajúci poskytne Budúcemu kupujúcemu na Predmet budúcej kúpy záruku v trvaní 24 mesiacov (záručná doba). Uvedená záručná doba začína plynúť dňom riadneho odovzdania Predmetu budúcej kúpy v zmysle odseku 7.2 tejto Zmluvy, resp. od momentu, kedy Budúci kupujúci porušil svoju povinnosť Predmet budúcej kúpy prevziať. Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania záručnej doby uplatniť, pokiaľ:
- (a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole; alebo
  - (b) vady, ktoré bolo možné zistiť z príslušnej evidencie nehnuteľností; alebo
  - (c) bude vada v/na Predmete budúcej kúpy spôsobená neodborným zásahom; alebo
  - (d) pokiaľ bude vada spôsobená tým, že servisné práce v/na Stavbe nebude vykonávať odborná servisná organizácia.

## **Čl. VIII. Ťarchy**

- 8.1 Budúci predávajúci vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia Kúpnej zmluvy nebudú na Predmete budúcej kúpy viaznuť žiadne vecné bremená, záložné práva ani iné vecné práva obmedzujúce výkon vlastníckeho práva s výnimkou:
- (a) tých, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Stavbe;
  - (b) prípadného záložného práva zriadeného Budúcim predávajúcim v prospech Financujúcej banky budúceho kupujúceho na zabezpečenie pohľadávky voči Budúcemu kupujúceму na vrátenie hypotekárneho úveru poskytnutého na úhradu poslednej časti Kúpnej ceny resp. jej časti;
  - (c) záložných práv v prospech Banky, na zabezpečenie pohľadávok Banky voči Budúcemu predávajúcemu z príslušných zmlúv o úveroch poskytnutých Bankou, ktorá Budúcemu predávajúcemu financuje alebo bude financovať výstavbu Projektu, práce a iné služby s touto výstavbou súvisiace. Tieto záložné práva vo vzťahu k Predmetu budúcej kúpy, ktorý nadobudne Budúci kupujúci, zaniknú ich vzdaním sa Bankou, učeným po uzatvorení Kúpnej zmluvy a zaplatení Kúpnej ceny;
  - (d) vecných bremien vyplývajúcich z právnych predpisov, vecných bremien zriadených na základe zmluvného vzťahu medzi Budúcim predávajúcim a správcami sietí a komunikácií, a vecných bremien, ktorých zriadenie v prospech vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v Stavbe alebo tretích osôb si vyžaduje výstavba, užívanie alebo prevádzka Stavby resp. Predmetu budúcej kúpy (vrátane vecného bremena podľa § 23 ods. 5 Zákona o bytoch).
- 8.2 Budúci kupujúci podpisom tejto Zmluvy súhlasí (a) so zápisom záložného práva alebo iného práva tretej osoby, (b) s akýmkoľvek prípadným rozšírením predmetu záložného práva alebo práva tretej osoby alebo zriadením nového záložného práva alebo práva tretej osoby, a (c) so zriadením nového záložného práva Budúcim predávajúcim v súvislosti s financovaním výstavby Projektu. Budúci kupujúci sa zaväzuje urobiť akékoľvek a všetky vyhlásenia požadované Bankou v súvislosti s financovaním výstavby Projektu. Budúci kupujúci zároveň berie na vedomie, že v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k Predmetu budúcej kúpy na neho prejdú práva a povinnosti zo zmlúv týkajúcich sa prevádzky a užívania Stavby a jej Spoločných častí a Spoločných zariadení, Príslušenstva a Pozemku.

## **Čl. IX. Ďalšie dojednania**

- 9.1 Budúci kupujúci berie na vedomie, že Budúci predávajúci je oprávnený ako vlastník Stavby uzavrieť v súlade s ust. § 8 ods. 1 Zákona o bytoch s oprávnenou treťou osobou ako správcom Stavby písomnú zmluvu o výkone správy Stavby. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že ako nový vlastník Predmetu budúcej kúpy pristúpi podľa Kúpnej zmluvy k zmluve o výkone správy Stavby, ktorú Budúci predávajúci uzavrie podľa predchádzajúcej vety.
- 9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy si navzájom budú poskytovať potrebnú súčinnosť a navzájom sa budú včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy.

## **Čl. X. Trvanie a zánik Zmluvy**

- 10.1 Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou možno predčasne, ešte pred uzavretím Kúpnej zmluvy, ukončiť dohodou medzi Budúcim predávajúcim a Budúci kupujúci, odstúpením Budúceho predávajúceho od tejto Zmluvy v prípadoch uvedených v tejto Zmluve a odstúpením Budúceho kupujúceho od tejto Zmluvy v prípade uvedenom v tejto Zmluve.

- 10.2 Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak:
- (a) Budúci kupujúci je v omeškaní so splnením peňažného záväzku podľa tejto Zmluvy o viac než 14 dní alebo
  - (b) Budúci kupujúci neuzavrie Kúpnu zmluvu v lehote uvedenej v odseku 3.2 (resp. v odseku 3.5) tejto Zmluvy.
- 10.3 Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak je Budúci predávajúci v omeškaní so splnením svojho záväzku podľa odseku 5.1 tejto Zmluvy dlhšie ako 6 mesiacov.
- 10.4 Odstúpenie Budúceho predávajúceho podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu, musí byť doručené Budúcemu kupujúcemu a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné. Odstúpením Budúceho predávajúceho od Zmluvy sa Zmluva od začiatku zrušuje.
- 10.5 Odstúpenie Budúceho kupujúceho podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu, musí byť doručené Budúcemu predávajúcemu a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné. Odstúpením Budúceho kupujúceho od Zmluvy sa Zmluva od začiatku zrušuje.
- 10.6 Zmluvné strany sa dohodli, že ak:
- (a) sa Budúci kupujúci dostane do omeškania so splnením peňažného záväzku podľa tejto Zmluvy o viac než 14 dní alebo
  - (b) Budúci kupujúci neuzavrie Kúpnu zmluvu v lehote uvedenej v odseku 3.2 (resp. v odseku 3.5) tejto Zmluvy
- je Budúci predávajúci oprávnený uplatniť voči Budúcemu kupujúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške prvej splátky Kúpnej ceny (v oboch prípadoch bez DPH).
- 10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde k predčasnému ukončeniu tejto Zmluvy je Budúci predávajúci povinný vrátiť Budúcemu kupujúcemu sumu zaplatených častí Kúpnej ceny, ktoré mu Budúci kupujúci ku dňu zániku tejto Zmluvy už zaplatil, a to do 30 dní odo dňa predčasného zániku tejto Zmluvy (sumu zodpovedajúcu DPH zaplatenú Budúcim kupujúcim uhradí Budúci predávajúci až po jej refundácii daňovým úradom) a zániku a výmazu všetkých tiarch v zmysle odseku 8.1 písm. b) tejto Zmluvy a iných tiarch Budúceho kupujúceho (pre vylúčenie pochybností, Budúci predávajúci nie je povinný platiť Budúcemu kupujúcemu žiadne úroky zo sumy zaplatených preddavkov na Kúpnu cenu).
- 10.8 Budúci predávajúci je oprávnený proti pohľadávke Budúceho kupujúceho voči Budúcemu predávajúcemu na vrátenie zaplatených častí Kúpnej ceny podľa odseku 10.7 tejto Zmluvy jednostranne započítať sumu zodpovedajúcu všetkým pohľadávkam Budúceho predávajúceho voči Budúcemu kupujúcemu vyplývajúcim z tejto Zmluvy (vrátane, bez obmedzenia, zmluvných pokút a príslušných úrokov z omeškania).
- 10.9 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok Budúceho predávajúceho voči Budúcemu kupujúcemu na náhradu škody v plnej výške, spôsobenej Budúcemu predávajúcemu porušením záväzku, na ktorý sa zmluvná pokuta vzťahuje, ani nárok Budúceho predávajúceho na zaplatenie úrokov z omeškania zo sumy, ktorá je splatná a s ktorej zaplatením je Budúci kupujúci v omeškaní.
- 10.10 Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy bez toho, aby bol naplnený dôvod na odstúpenie od Zmluvy podľa bodu 10.3 tejto Zmluvy v prípade, ak Budúcemu predávajúcemu uhradí odstupné vo výške prvej splátky Kúpnej ceny.
- 10.11 V prípade, ak dôjde k zániku tejto Zmluvy, sú Zmluvné strany povinné vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia.
- 10.12 Pre vylúčenie pochybností, na platnosť dohôd obsiahnutých v odsekoch 10.6 až 10.12 tejto Zmluvy nemá vplyv odstúpenie od tejto Zmluvy ani iná právna skutočnosť či udalosť, ktorá inak znamená, že právo či povinnosť nevzniká či naopak zaniká.



## **Čl. XI. Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 11.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú v tejto Zmluve alebo ktoré táto Zmluva predpokladá, musia byť v písomnej podobe, v slovenskom jazyku a budú sa doručovať jedným alebo viacerými z nasledujúcich spôsobov, pričom sa budú považovať za riadne doručené, ak:
- (a) budú doručované osobne, prevzatím alebo odmietnutím prevzatia;
  - (b) budú doručované elektronickou poštou budú považované za riadne doručené dňom ich odoslania, ak sú odoslané do 14:00 hod. inak v deň nasledovný po dni odoslania,
  - (c) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý (4.) pracovný deň po dátume odovzdania kuriérskej služby na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo
  - (d) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý (1.) pracovný deň po tom, čo pošta vráti zásielku odosielajúcej strane ako nedoručenú.
- 11.2 Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy a čísla Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili spôsobom podľa odseku 11.1 tejto Zmluvy).
- 11.3 Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov, ak Zmluva neumožňuje jej zmenu jednostranným úkonom.
- 11.4 Ak sú účastníkmi tejto Zmluvy na strane Budúceho kupujúceho manželia:
- (a) bude Kúpna zmluva uzatvorená tak, že Predmet budúcej kúpy nadobudnú Budúci kupujúci do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak;
  - (b) k zaplateniu akékoľvek peňažného plnenia (najmä splátky Kúpnej ceny, zmluvnej pokuty, úroku z omeškania) sú Budúci kupujúci povinní a zviazaní spoločne a nerozdielne a povinnosť zaplatiť takéto peňažné plnenie je splnená, ak ju splní ktorýkoľvek z nich;
  - (c) záväzok uzatvoriť Kúpnu zmluvu je splnený len vtedy ak je Kúpna zmluva uzatvorená oboma manželmi;
  - (d) odstúpenie Budúceho kupujúceho od tejto Zmluvy je platné, len ak ho urobili obaja manželia;
  - (e) povinnosť Budúceho predávajúceho doručiť výzvu, písomnosť či akékoľvek iné plnenie súvisiace s touto zmluvou je splnená s účinkami voči obom manželom, ak je splnená voči ktorémukoľvek z nich.
- 11.5 Ak sú účastníkmi tejto zmluvy na strane Budúceho kupujúceho dve alebo viaceré fyzické osoby nemanželia:
- (a) bude Kúpna zmluva uzatvorená tak, že Predmet budúcej kúpy nadobudnú Budúci kupujúci do podielového spoluvlastníctva, každý rovnakým dielom, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak;
  - (b) k zaplateniu akékoľvek peňažného plnenia (najmä splátky Kúpnej ceny, zmluvnej pokuty, úroku z omeškania), sú Budúci kupujúci povinní a zviazaní spoločne a nerozdielne a povinnosť zaplatiť takéto peňažné plnenie je splnená, ak ju splní ktorýkoľvek z nich;
  - (c) záväzok uzatvoriť Kúpnu zmluvu je splnený len vtedy ak je Kúpna zmluva uzatvorená všetkými osobami na strane Budúceho kupujúceho;
  - (d) odstúpenie Budúceho kupujúceho od tejto Zmluvy je platné, len ak ho urobili všetci Budúci kupujúci;

- (e) povinnosť Budúceho predávajúceho doručiť výzvu, písomnosť či akékoľvek iné plnenie súvisiace s touto Zmluvou je splnená s účinkami voči všetkým osobám, ak je splnená voči ktorejkoľvek z nich.
- 11.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia Zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nadobudnutia účinnosti Pôvodnej kúpnej zmluvy.
- 11.7 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo platné, účinné a vymáhateľné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto neplatnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách tejto Zmluvy alebo dodatkoch k nej, ktoré sú potrebné na dosiahnutie pôvodne zamýšľaného účelu neplatného, neúčinného alebo nevymáhateľného ustanovenia tejto Zmluvy.
- 11.8 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje právo podľa tejto Zmluvy alebo ak nepožiada o plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva vyplývajúceho z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 11.9 Táto Zmluva sa riadi a vykladá podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.
- 11.10 Zmluvné strany sa dohodli, že na riešenie akýchkoľvek sporov z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou budú mať právomoc príslušné slovenské súdy.
- 11.11 Táto Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch, pričom Budúci predávajúci dostane jeden (1) rovnopis a Budúci kupujúci dostane jeden (1) rovnopis.
- 11.12 Budúci predávajúci a Budúci kupujúci vyhlasujú, že prejavy ich vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že Zmluva je v súlade s právnymi predpismi ani sa neprieči dobrým mravom, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu tejto Zmluvy porozumeli v plnom rozsahu, súhlasia s ním a na znak toho ju podpisujú.

Za Budúceho predávajúceho:

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

---

**REZIDENCIA DRIEŇKY s.r.o.**

Ing. Igor Ballo  
konateľ

Za Budúceho kupujúceho:

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

