

Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy

uzatvorená podľa ustanovenia § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
v znení neskorších predpisov

(ďalej len ako „**zmluva**“) medzi zmluvnými stranami:

Budúci predávajúci:

Obchodné meno: **NES - PAN & MARADA Development s.r.o.**

Sídlo: Alžbetina 41, 040 01 Košice

IČO: 43 827 357

IČ DPH: SK2022497851

zápis: OR OS Košice I, odd. Sro, vl.č. 20694/V

Bankové spojenie: SLSP, a.s.

IBAN: SK48 0900 0000 0050 6704 9346

Konajúca prostredníctvom: Ran Har-Tzvi, konateľ

Milan Ház, konateľ

Emailová adresa: azariova@azariova.sk; mhaz@variakov.sk

(v nasledujúcom texte len ako „**Budúci predávajúci**“)

a

Budúci kupujúci:

Názov: **Mestská časť Košice – Košická Nová Ves**

Sídlo: Mliečna 1, 040 14 Košice

IČO: 00 690 996

DIČ: 2020761556

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

IBAN: SK 34 0200 0000 0000 1422 3512

Konajúca prostredníctvom: Ing. Milan Lesňák – starosta

Emailová adresa: starosta@kosickanovaves.sk

(ďalej len ako „**Budúci kupujúci**“)

(„budúci predávajúci“ a „budúci kupujúci“ spoločne aj ako „**zmluvné strany**“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú tento právny úkon za účelom budúceho predaja Pozemkov a Stavebných objektov umiestnených na Pozemkoch, ktoré sú súčasťou objektu Zelená stráň Residential park a sú nevyhnutné k jeho riadnemu užívaniu.

Pozemky ako predmet budúcej kúpy sú vo výlučnom vlastníctve budúceho predávajúceho.

Stavebné objekty ako predmet budúcej kúpy podľa prvej vety budú vo výlučnom vlastníctve budúceho predávajúceho po zhotovení , a po právoplatnom skolaudovaní. Úmyslom zmluvných

strán je, aby sa v budúcnosti budúci kupujúci stal výlučným vlastníkom Stavebných objektov ako aj Pozemkov.

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Budúci predávajúci je zhotoviteľom stavebných objektov, ktoré tvoria objekt s názvom „Zelená stráň Residential park” (ďalej ako „Zelená stráň”), ktorý sa nachádza v lokalite katastrálneho územia Košická Nová Ves v Košiciach.
2. Výstavba stavebných objektov tvoriacich objekt Zelená stráň podľa predchádzajúceho odseku bola povolená na základe stavebného povolenia Mesta Košice, pracovisko Košice – Východ, Dvorkinova 7, Košice, zo dňa 3.11.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 12.12.2014 a výstavba stavebných objektov nevyhnutných k užívaniu objektu Zelená stráň (miestna komunikácia a spevnené plochy), ktorých stavebníkom je taktiež budúci predávajúci, bola povolená na základe stavebného povolenia Mesta Košice, zo dňa 27.11.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 07.01.2015.
3. Budúci predávajúci prehlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy prebieha konanie o vydanie kolaudačných rozhodnutí k povoleniu užívania obytného komplexu Zelená stráň ako aj stavebných objektov nevyhnutných k užívaniu obytného komplexu Zelená stráň. Výstavba Zelenej stráne sa uskutočnila v súlade s projektovou dokumentáciou, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok II. Budúci predmet kúpy

1. Budúcim predmetom kúpy sú:
 - 1.1 **Nehnutelnosti - pozemky** vo výlučnom vlastníctve Budúceho predávajúceho, nachádzajúce sa v okrese: Košice III, obec: Košice – Košická Nová Ves, katastrálne územie: Košická Nová Ves, zapísané v katastri nehnuteľností na Liste vlastníctva:

a) č. **3467**:

Parcela registra C KN č. 1164/120 – orná pôda, o výmere 509 m²
Parcela registra C KN č. 1164/148 – orná pôda o výmere 226 m²
Parcela registra C KN č. 1164/154 – orná pôda o výmere 385 m²
Parcela registra C KN č. 1164/234 – orná pôda o výmere 725 m²
Parcela registra C KN č. 1164/517 - orná pôda o výmere 284 m²
Parcela registra C KN č. 1164/537 - ostatné plochy o výmere 15 m²
Parcela registra C KN č. 1164/538 - ostatné plochy o výmere 187 m²
Parcela registra C KN č. 1164/539 - ostatné plochy o výmere 121 m²
Parcela registra C KN č. 1164/540 - ostatné plochy o výmere 150 m²
Parcela registra C KN č. 1164/541 - ostatné plochy o výmere 134 m²
Parcela registra C KN č. 1164/542 - ostatné plochy o výmere 24 m²
Parcela registra C KN č. 1164/543 - ostatné plochy o výmere 251 m²
Parcela registra C KN č. 1164/560 - ostatné plochy o výmere 297 m²
Parcela registra C KN č. 1164/562 - ostatné plochy o výmere 47 m²
Parcela registra C KN č. 1164/563 - ostatné plochy o výmere 22 m²
Parcela registra C KN č. 1164/573 - ostatné plochy o výmere 48 m²

Parcela registra C KN č. 1164/574 - ostatné plochy o výmere 48 m²
Parcela registra C KN č. 1164/575 - ostatné plochy o výmere 22 m²
Parcela registra C KN č. 1164/585 - ostatné plochy o výmere 48 m²
Parcela registra C KN č. 1164/586 - ostatné plochy o výmere 48 m²
Parcela registra C KN č. 1164/587 - ostatné plochy o výmere 22 m²
Parcela registra C KN č. 1164/597 - ostatné plochy o výmere 48 m²
Parcela registra C KN č. 1164/598 - ostatné plochy o výmere 51 m²
Parcela registra C KN č. 1164/599 - ostatné plochy o výmere 19 m²
Parcela registra C KN č. 1164/605 - ostatné plochy o výmere 34 m²
Parcela registra C KN č. 1164/606 - ostatné plochy o výmere 49 m²
Parcela registra C KN č. 1164/607 - ostatné plochy o výmere 282 m²
Parcela registra C KN č. 1164/636 - ostatné plochy o výmere 21 m²
Parcela registra C KN č. 1164/694 - ostatné plochy o výmere 54 m²
Parcela registra C KN č. 1164/695 - ostatné plochy o výmere 99 m²
Parcela registra C KN č. 1164/696 - ostatné plochy o výmere 77 m²
Parcela registra C KN č. 1164/697 - ostatné plochy o výmere 137 m²
Parcela registra C KN č. 1164/698 - orná pôda o výmere 3812 m²
Parcela registra C KN č. 1164/699 - ostatné plochy o výmere 154 m²
Parcela registra C KN č. 1164/700 - ostatné plochy o výmere 118 m²
Parcela registra C KN č. 1164/701 - ostatné plochy o výmere 164 m²
Parcela registra C KN č. 1164/702 - ostatné plochy o výmere 207 m²
Parcela registra C KN č. 1164/703 - ostatné plochy o výmere 50 m²
Parcela registra C KN č. 1164/711 - ostatné plochy o výmere 580 m²
Parcela registra C KN č. 1164/712 - ostatné plochy o výmere 12 m²

b)č. **2181**

Parcela registra C KN č. 1164/655 – orná pôda o výmere 7 m²
Parcela registra C KN č. 1164/656 – orná pôda o výmere 12 m²
Parcela registra C KN č. 1164/693 – orná pôda o výmere 11 m²
Parcela registra C KN č. 1164/513 - ostatné plochy o výmere 1994 m²
Parcela registra C KN č. 1164/713 - ostatné plochy o výmere 290m²
Parcela registra C KN č. 1164/561 - ostatné plochy o výmere 761 m²

(nehnutelnosti špecifikované v písmene a) a b) ďalej v texte ako „**Pozemky**“).

1.2 Stavebné objekty:

- a) **Stavebný objekt označený ako SO 37 Vodná plocha, jazero, požiarna nádrž, studňa**, postavená na pozemku, parcely registra C KN č. 1164/154 – orná pôda, o výmere 385 m², nachádzajúca sa v okrese Košice III, obec: Košice – Košická Nová Ves, k. územie: Košická Nová Ves, pričom parcela C KN č. 1164/154 je zapísaná v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 3467.

Budúci predávajúci prehlasuje, že je stavebníkom a vlastníkom stavebného objektu - jazera, ktorého výstavba bola povolená dňa 26.11.2014 rozhodnutím Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, pod č. OU-KE-OSZP3-2014/037249, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 29.12.2014 a ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Umiestnenie stavebného objektu – jazera je špecifikované zákresom v projektovej dokumentácii určenej pre vydanie stavebného povolenia, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

(ďalej v texte ako „**jazero**“).

- b) **Stavebný objekt označený ako SO 30 vnútroareálové osvetlenie** nachádzajúce sa na Pozemkoch.

Predávajúci prehlasuje, že je stavebníkom a vlastníkom stavebného objektu – vnútroareálového osvetlenia, ktorého výstavba bola povolená dňa 03.11.2014 rozhodnutím Mesta Košice, pracovisko Košice – Východ, pod č. A/2014/15847/III/PYT, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 12.12.2014 a ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

(ďalej v texte ako „**vnútroareálové osvetlenie**“).

- c) **Stavebný objekt označený ako SO 25 Miestna komunikácia** nachádzajúci sa na pozemku, parcely registra C KN č. 1164/513 - ostatné plochy o výmere 1994 m², a na pozemku parcely registra C KN č. 1164/713 - ostatné plochy o výmere 290 m², nachádzajúce sa v okrese Košice III, obec: Košice – Košická Nová Ves, k. územie: Košická Nová Ves, zapísané v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 2181 a na pozemku, parcely registra C KN č. 1164/517 - orná pôda o výmere 284 m² nachádzajúcej sa v okrese Košice III, obec: Košice – Košická Nová Ves, k. územie: Košická Nová Ves, zapísané v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 3467.

Predávajúci prehlasuje, že je stavebníkom a vlastníkom stavebného objektu – miestnej komunikácie, ktorého výstavba bola povolená dňa 27.11.2014 rozhodnutím Mesta Košice, pod č. A/2014/15958-18, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 07.01.2015 a ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Umiestnenie stavebného objektu – miestnej komunikácie je špecifikované zákresom v projektovej dokumentácii určenej pre vydanie stavebného povolenia, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

(ďalej v texte ako „**miestna komunikácia**“).

- d) **Stavebný objekt označený ako SO 26 Spevnené plochy** nachádzajúci sa na pozemkoch, parcely registra C KN č. 1164/541 - ostatné plochy o výmere 134 m², parcely registra C KN č. 1164/606 - ostatné plochy o výmere 49 m², parcely registra C KN č. 1164/697 - ostatné plochy o výmere 137 m², nachádzajúce sa v okrese Košice III, obec: Košice – Košická Nová Ves, k. územie: Košická Nová Ves, zapísaná v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 3467, a na pozemku, parcely registra C KN č. 1164/561 - ostatné plochy o výmere 761 m², nachádzajúca sa v okrese Košice III, obec: Košice – Košická Nová Ves, k. územie: Košická Nová Ves, zapísaná v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 2181 (ďalej v texte ako „**spevnené plochy**“).

Predávajúci prehlasuje, že je stavebníkom a vlastníkom stavebného objektu – spevnených plôch, ktorého výstavba bola povolená dňa 27.11.2014 rozhodnutím Mesta Košice, pod č. A/2014/15958-18, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 07.01.2015 a ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Umiestnenie stavebného objektu – spevnených plôch je špecifikované zákresom v projektovej dokumentácii určenej pre vydanie stavebného povolenia, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

(Jazero, vnútroareálové osvetlenie, miestna komunikácia, a spevnené plochy sú ďalej v texte tejto zmluvy označené spoločne aj ako „**Stavebné objekty**“).

Článok III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok Budúceho kupujúceho na výzvu Budúceho predávajúceho uzavrieť kúpnu zmluvu predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k predmetu budúcej kúpy, ktorý je špecifikovaný v čl. II. tejto zmluvy z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho do jeho výlučného vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu podľa čl. V. tejto zmluvy. Nehnuteľnosti špecifikované v článku II. tejto zmluvy sa prevádzajú nezaťažené právami tretích osôb, okrem prípadu špecifikovaného v článku IV. odsek 3 písm. c) tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpnu zmluvu podľa ods. 1. tohto článku (ďalej len ako „**kúpna zmluva**“) uzavrú v lehote **najneskôr do 31.12.2022** na základe výzvy budúceho predávajúceho adresovanej budúcemu kupujúcemu.

Článok IV. Vznik záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu

1. Záväzok budúceho kupujúceho uzavrieť kúpnu zmluvu k budúcemu predmetu kúpy vzniká na základe doručenia písomnej výzvy budúceho predávajúceho adresovanej budúcemu kupujúcemu na uzavretie kúpnej zmluvy k budúcemu predmetu kúpy (ďalej ako „**písomná výzva**“).
2. Budúci kupujúci je povinný po doručení písomnej výzvy od budúceho predávajúceho uzavrieť kúpnu zmluvu k budúcemu predmetu kúpy, a to v lehote do 30 dní od doručenia písomnej výzvy budúcemu kupujúcemu za podmienok stanovených v tejto zmluve. Iné znenie kúpnej zmluvy ako to, ktoré vyplýva z ustanovení tejto zmluvy, možno uzavrieť len na základe dohody zmluvných strán. Iné znenie kúpnej zmluvy než to, ktoré vyplýva z tejto zmluvy, možno uzavrieť tiež vtedy, ak v dôsledku aktuálneho stavu v katastrálnej evidencii budú Pozemky definované v čl. II. bod 1.1 evidované inak, ako je uvedené v čl. II. bod 1.1. tejto zmluvy, pričom je zrejmé, že ide o identické pozemky.
3. Budúci predávajúci je oprávnený zaslať budúcemu kupujúcemu písomnú výzvu po splnení nasledovných podmienok:
 - a) Budúci predávajúci bude evidovaný v katastri nehnuteľností ako výlučný vlastník budúceho predmetu kúpy, ktorý podlieha evidencii v katastri nehnuteľností,
 - b) Stavebné objekty budú zriadené a právoplatne skolaudované,
 - c) na liste vlastníctva k budúcemu predmetu kúpy, ktorý podlieha evidencii v katastri nehnuteľností, nebudú evidované žiadne ťarchy s výnimkou vecných bremien v prospech správcov inžinierskych sietí, ktoré sú nevyhnutné pre riadne užívanie celého obytného komplexu Zelená stráň Residential park,

- d) na liste vlastníctva k budúcemu predmetu kúpy, ktorý podlieha evidencii v katastri nehnuteľností, nebude evidovaná žiadna plomba ani poznámka.
4. Budúci predávajúci je oprávnený zaslať písomnú výzvu budúcemu predávajúcemu aj na časť budúceho predmetu kúpy (napr. len na niektoré Pozemky a/alebo niektoré Stavebné objekty), a to v prípade, ak:
- a) Budúci kupujúci nebude v lehote uvedenej v článku III. odseku 2 tejto zmluvy výlučným vlastníkom všetkých súčastí budúceho predmetu kúpy špecifikovaného v článku II. tejto zmluvy, a/alebo
- b) v lehote uvedenej v článku III. odseku 2 tejto zmluvy nebudú všetky Stavebné objekty špecifikované v článku II odsek 1) bod 1.2 zriadené a riadne skolaudované.
5. Aj napriek splneniu podmienok na zaslanie písomnej výzvy budúcemu kupujúcemu špecifikovaných v odsekoch 3 a 4 tohto článku zmluvy, budúci predávajúci si vyhradzuje právo nezaslať budúcemu kupujúcemu písomnú výzvu na časť budúceho predmetu kúpy ktorý je špecifikovaný v článku II. odsek 1 tejto zmluvy.
6. Budúci kupujúci je si vedomý toho, že v prípade ak si nesplní povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu špecifikovanú v čl. III ods. 2 tejto zmluvy, môže na základe požiadavky Budúceho predávajúceho určiť obsah zmluvy súd. Popri nároku na určenie obsahu zmluvy súdom podľa predchádzajúcej vety má budúci predávajúci aj nárok na náhradu škody vzniknutej porušením povinnosti budúceho kupujúceho uzavrieť kúpnu zmluvu na písomnú výzvu budúceho predávajúceho.

Článok V.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za budúci predmet kúpy špecifikovaný v čl. IV. tejto Zmluvy vo výške 1,- EUR (slovom: „jedno EUR“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpnu cenu zaplatí Budúci kupujúci v hotovosti pri podpise kúpnej zmluvy.

Článok VI.

Ostatné dojednania

1. Po vydaní kolaudačného rozhodnutia na obytný komplex Zelená stráň Residential park a geometrického plánu na porealizačné zameranie obytného komplexu Zelená stráň Residential park (ďalej ako „geometrický plán „), sa kolaudačné rozhodnutie ako aj geometrický plán stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Pokiaľ dôjde k rozporu v označení súčastí budúceho predmetu kúpy špecifikovaného v článku II. tejto zmluvy s označením podľa kolaudačného rozhodnutia a geometrického plánu, platia označenia uvedené v kolaudačnom rozhodnutí a v geometrickom pláne.

Článok VII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou musí byť písomný (ďalej len

„písomnosť“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu sídla zmluvnej strany uvedenej v tejto zmluve. Písomnosti možno doručiť jedine poštou ako doporučenú zásielku.

2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej prijímať za ňu písomnosti.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak písomnosť pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.
4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že odoslanie písomnosti sú si zmluvné strany navzájom povinné oznámiť prostredníctvom e-mailu na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, s prílohou e-mailu, ktorú bude tvoriť scan odoslanej písomnosti.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany tejto zmluvy sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou.
2. Prílohy zmluvy:
 - ii. Príloha č. 1: Projektová dokumentácia Objektu Zelená stráň Residential park
 - iii. Príloha č. 2: Rozhodnutie Mesta Košice, pracovisko Košice – Východ, pod č. A/2014/15847/III/PYT, zo dňa 03.11.2014
 - iv. Príloha č. 3: Rozhodnutie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, pod č. OU-KE-OSZP3-2014/037249, zo dňa 26.11.2014
 - v. Príloha č. 4: Rozhodnutie Mesta Košice, pod č. A/2014/15958-18, zo dňa 27.11.2014
3. Táto zmluva bola schválená uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Košická Nová Ves dňa 27.4.2017.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle budúceho kupujúceho (www.kosickanovaves.sk).
5. Ak v dôsledku legislatívnych úprav bude zmluva týmito úpravami dotknutá, zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť bez zbytočného odkladu dodatok k zmluve, ktorým sa uvedú príslušné ustanovenia tejto zmluvy do súladu s novým právnym vzťahom.
6. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je vyhotovená v 2 („dvoch“) vyhotoveniach. Budúci kupujúci a budúci predávajúci obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.
7. Zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných všetkými účastníkmi tejto zmluvy.
8. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Košiciach, dňa 10.05.2017

Budúci predávajúci:

.....
NES - PAN & MARADA Development s.r.o.
Ran Har-Tzvi, konateľ
(úradne osvedčený podpis)

.....
NES - PAN & MARADA Development s.r.o.
Milan Ház, konateľ
(úradne osvedčený podpis)

V Košiciach, dňa 31.05.2017

Budúci kupujúci:

.....
Mestská časť Košice – Košická
Nová Ves
Ing. Milan Lesňák, starosta