

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE

uzatvorená podľa ust. § 50a Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami

budúci predávajúci: Jozef Králik
rodné priezvisko: Králik
bytom: 023 04 Stará Bystrica
rodné číslo: 52961
dátum narodenia: 20.02.1970

(ďalej len "budúci predávajúci")

a

budúci kupujúci: Obec Stará Bystrica
so sídlom: Stará Bystrica 537, PSČ 023 04
v zastúpení: PhDr. JUDr. Ján Podmanický, PhD., starosta obce
identifikačné číslo: 00314307

(ďalej len „budúci kupujúci“)

Článok I Úvodné ustanovenia

- 1.1 Budúci predávajúci je podielovým spoluvlastníkom pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Stará Bystrica, Obec Stará Bystrica, okres Čadca:
- zapísaného na liste vlastníctva č. 5065 a to parcely registra E – parc. č. 5653, druh pozemku orná pôda o výmere 1397 m² (ďalej aj „pozemok“), pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu budúceho predávajúceho na pozemku je 1/288 (ďalej aj „spoluvlastnícky podiel“). Predpokladaná výmera vášho podielu ktorý by bol zabratý je 0,92 m²,
 - zapísaného na liste vlastníctva č. 5053 a to parcely registra E – parc. č. 5641, druh pozemku orná pôda o výmere 4211 m² (ďalej aj „pozemok“), pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu budúceho predávajúceho na pozemku je 1/288 (ďalej aj „spoluvlastnícky podiel“). Predpokladaná výmera vášho podielu ktorý by bol zabratý je 2,95 m².
- 1.2 Budúci kupujúci je obcou, ktorá prevádzkuje cintorín na pozemkoch susediacich s pozemkom špecifikovaným v ods. 1.1 tejto zmluvy. Budúci kupujúci plánuje v záujme ochrany cintorína (najmä pred divou zverou) zabezpečiť oplotenie cintorína, a zároveň potrebuje v budúcnosti rozšíriť cintorín na susedné pozemky, vrátane pozemku špecifikovaného v ods. 1.1 tejto zmluvy, ktorého podielovým spoluvlastníkom je budúci predávajúci; plánovaný záber nehnuteľností na účely rozšírenia cintorína je ako príloha č. 1 súčasťou tejto zmluvy.

- 1.3 Vychádzajúc z vyššie uvedeného sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto zmluvy o budúcej zmluve, na základe ktorej je budúci kupujúci oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod spoluvlastníckeho podielu na budúceho kupujúceho za podmienok uvedených v tejto zmluve alebo budúcej zámennej zmluve, ktorej predmetom bude zámena spoluvlastníckeho podielu za nehnuteľnosť, príp. spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti vo vlastníctve budúceho kupujúceho.
- 1.4 Účelom tejto zmluvy je uzavretie takého právneho vzťahu zmluvných strán, na základe ktorého bude budúci kupujúci oprávnený zabezpečiť účinnú ochranu cintorína, ktorý prevádzkuje, a to výstavbou oplotenia, prípadne bude oprávnený rozšíriť cintorín na susedné pozemky a zároveň budúci predávajúci bude oprávnený efektívne využiť svoje vlastníctvo spoluvlastníckeho podielu, buď jeho predajom alebo zámenou za inú nehnuteľnosť, alebo iným spôsobom majetkového vysporiadania pozemku.

Článok II Predmet zmluvy

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že za podmienok uvedených v tejto zmluve je budúci kupujúci oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy s podstatnými náležitosťami uvedenými v čl. IV tejto zmluvy (ďalej aj „budúca kúpna zmluva“) alebo budúcej zámennej zmluvy s podstatnými náležitosťami uvedenými v čl. V tejto zmluvy (ďalej aj „budúca zámenná zmluva“ a spolu s budúcou kúpnou zmluvou aj „budúce zmluvy“, resp. v jednotnom čísle ktorákoľvek z nich aj „budúca zmluva“) a budúci predávajúci je povinný na výzvu budúceho kupujúceho budúcu zmluvu uzavrieť. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že budúci kupujúci je oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzavretie takej budúcej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod len časti spoluvlastníckeho podielu budúceho predávajúceho špecifikovaného v ods. 1.1 tejto zmluvy; na uzavretie takejto budúcej zmluvy sa primerane použijú podmienky dohodnuté v tejto zmluve. Zároveň je možné uskutočniť aj prevod (kúpu, resp. zámenu) celého spoluvlastníckeho podielu, ak sa tak zmluvné strany dohodnú.
- 2.2 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že na základe tejto zmluvy je budúci kupujúci oprávnený realizovať na pozemku drobnú stavbu – oplotenie cintorína prevádzkovaného budúcim kupujúcim. Budúci kupujúci je tiež oprávnený rozšíriť existujúci cintorín aj na pozemok špecifikovaný v čl. I ods. 1.1 tejto zmluvy; budúci kupujúci v plnom rozsahu zodpovedá za splnenie všetkých podmienok potrebných pre rozšírenie cintorína podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek stavba realizovaná budúcim kupujúcim alebo ním poverenými osobami na pozemku je vlastníctvom budúceho kupujúceho.
- 2.3 Zmluvné strany pre vylúčenie pochybností vyhlasujú, že uzatvárajú túto zmluvu aj za účelom preukázania iného práva k pozemku v zmysle ust. § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pre potreby prípadného stavebného konania, resp. ohlásenia drobnej stavby, v súvislosti s realizáciou stavieb špecifikovaných v ods. 2.2. Budúci predávajúci udeľuje súhlas s realizáciou stavby kdekoľvek na pozemku špecifikovanom v čl. I ods. 1.1 tejto

zmluvy, a zároveň súhlasí s prejazdom stavebných mechanizmov a vozidiel cez pozemok v nevyhnutnej miere za účelom vykonania stavebnej činnosti a ostatných úkonov súvisiacich s realizáciou stavby.

2.4 Budúci predávajúci vyhlasuje, že:

- a) je výlučným a neobmedzeným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu a je oprávnený uzatvoriť túto zmluvu, aj budúcu zmluvu a neexistujú žiadne faktické alebo právne prekážky, ktoré by bránili ich uzavretiu,
- b) spoluvlastnícky podiel ani pozemok nie sú zaťažené žiadnym právom tretej osoby,
- c) mu nie sú známe žiadne prekážky, ktoré by bránili realizácii stavieb špecifikovaných v tejto zmluve, okrem tých, ktoré vyplývajú z katastra nehnuteľností a územného plánu obce,
- c) nie je účastníkom žiadneho súdneho ani iného sporu týkajúceho sa resp. súvisiaceho s pozemkom alebo so spoluvlastníckym podielom,
- c) neuzavrel žiadnu inú zmluvu, ktorej predmetom je nakladanie so spoluvlastníckym podielom a nie sú podané žiadne návrhy na vklad akýchkoľvek práv k pozemku alebo spoluvlastníckemu podielu do katastra nehnuteľností, ktoré by bránili uzavretiu tejto zmluvy alebo budúcej zmluvy.

Budúci predávajúci sa zaručuje budúcemu kupujúcemu, že vyhlásenia a záruky obsiahnuté v ods. 2.4 tejto zmluvy sú pravdivé a správne ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a zaväzuje sa nevykonať žiadne úkony, ktoré by spôsobili ich nepravdivosť do okamihu uzatvorenia budúcej zmluvy a podania návrhu na jej vklad do katastra nehnuteľností.

2.5 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že sa až do okamihu splnenia alebo iného zániku všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zdrží akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo alebo znemožnilo uzatvorenie budúcej zmluvy alebo výkonu práva stavby na pozemku budúcim kupujúcim. Budúci predávajúci sa najmä zaväzuje, že spoluvlastnícky podiel:

- a) neprevedie do vlastníctva inej osoby bez súhlasu budúceho kupujúceho,
- b) nezaťaží právom tretích osôb,
- c) nevyužije takým spôsobom, ktorý by bránil výkonu práva stavby budúceho kupujúceho, najmä neudelí tretej osobe súhlas s oplotením, stavebnými úpravami, prevodom alebo iným nakladaním s pozemkom.

2.6 V prípade nepravdivosti ktoréhokoľvek vyhlásenia budúceho predávajúceho uvedeného v tejto zmluve, najmä v čl. II ods. 2.4 a 2.5 tejto zmluvy, alebo v prípade porušenia niektorej z povinností uvedených v tomto článku II alebo v článku VI tejto zmluvy, je budúci predávajúci povinný nahradiť budúcemu kupujúcemu tým spôsobenú škodu a/alebo je budúci kupujúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť; tým nie je dotknuté právo budúceho kupujúceho odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodov vyplývajúcich z platných právnych predpisov.

Článok III Podmienky uzavretia budúcej zmluvy

- 3.1 Budúci kupujúci je oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzavretie budúcej zmluvy najneskôr do piatich (5) rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s výzvou na uzavretie budúcej zmluvy budúci kupujúci oznámi budúcemu predávajúcemu, či má k dispozícii nehnuteľnosť spôsobilú zámeny za spoluvlastnícky podiel, t. j. nehnuteľnosť (príp. spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti) nachádzajúcu sa v katastrálnom území Stará Bystrica vo vlastníctve budúceho kupujúceho, ktorá bude z hľadiska kvality ako aj z hľadiska splnenia podmienok vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov a zásad hospodárenia s majetkom Obce Stará Bystrica, vhodná pre zámenu za spoluvlastnícky podiel budúceho predávajúceho.
- 3.3 Pokiaľ budúci kupujúci bude mať k dispozícii nehnuteľnosť spôsobilú zámeny za spoluvlastnícky podiel podľa predchádzajúceho bodu, budúci predávajúci je oprávnený do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia výzvy budúceho kupujúceho na uzavretie budúcej zmluvy a informácie podľa ods. 3.2 tejto zmluvy, písomne oznámiť budúcemu kupujúcemu, či má záujem o uzavretie budúcej kúpnej zmluvy alebo budúcej zámennej zmluvy, t. j. uskutočniť výber spôsobu prevodu. Pokiaľ budúci predávajúci využije svoje oprávnenie podľa predchádzajúcej vety, budúci kupujúci zašle budúcemu predávajúcemu návrh budúcej zmluvy v súlade s výberom budúceho predávajúceho; v opačnom prípade sa budúci kupujúci rozhodne, či vyzve budúceho predávajúceho na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy alebo budúcej zámennej zmluvy po vyhodnotení všetkých okolností súvisiacich s plánovaným prevodom a po získaní potrebných súhlasov a splnení ostatných podmienok vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3.4 Budúci kupujúci je oprávnený doručiť budúcemu predávajúcemu navrhovaný text budúcej zmluvy s obsahovými náležitosťami dohodnutými v tejto zmluve, príp. inými podmienkami, ktoré si zmluvné strany dohodnú, kedykoľvek v lehote na uzavretie budúcej zmluvy.
- 3.5 Budúci predávajúci je povinný budúcu zmluvu uzavrieť bez zbytočného odkladu, najneskôr do tridsiatich (30) dní od doručenia výzvy budúceho kupujúceho.
- 3.6 Budúci kupujúci zodpovedá za splnenie podmienok nevyhnutných pre platné zrealizovanie prevodu na základe budúcej zmluvy vyplývajúcich zo zásad hospodárenia s majetkom Obce Stará Bystrica ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nakladanie s majetkom obce.

Článok IV

Obsahové náležitosti budúcej kúpnej zmluvy

Pokiaľ budúci kupujúci vyzve budúceho predávajúceho na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy, budúci predávajúci je povinný uzavrieť s budúcim kupujúcim budúcu kúpnu zmluvu s nasledovnými podstatnými náležitosťami:

- predmetom kúpy bude spoluvlastnícky podiel alebo jeho časť podľa špecifikácie určenej budúcim kupujúcim,

- ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, cena spoluvlastníckeho podielu bude určená vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom podľa platných právnych predpisov upravujúcich hospodárenie obce,
- kúpna cena bude splatná do 30 (tridsiatich) dní po uzavretí budúcej kúpnej zmluvy; budúci predávajúci v budúcej kúpnej zmluve vyhlási, že zaplatením kúpnej ceny považuje za riadne vysporiadané všetky svoje nároky súvisiace s nielen s prevodom spoluvlastníckeho podielu ale aj s užívaním pozemku pred uzavretím budúcej kúpnej zmluvy zo strany budúceho kupujúceho,
- budúci predávajúci zopakuje vyhlásenia uvedené v ods. 2.4 tejto zmluvy,
- návrh na vklad vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k spoluvlastníckemu podielu bude oprávnená podať ktorákoľvek zmluvná strana bez zbytočného odkladu po uzavretí budúcej kúpnej zmluvy; náklady spojené s katastrálnym konaním bude znášať budúci kupujúci,
- v prípade prerušenia konania o povolení vkladu vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k spoluvlastníckemu podielu si zmluvné strany poskytnú bezodkladne maximálnu súčinnosť potrebnú na odstránenie nedostatkov, ktoré budú dôvodom prerušenia konania,
- pokiaľ vklad vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k spoluvlastníckemu podielu nebude povolený ani do 60 dní od uzavretia budúcej kúpnej zmluvy, budúci kupujúci bude oprávnený od budúcej kúpnej zmluvy odstúpiť,
- súčasťou budúcej kúpnej zmluvy budú aj ostatné podstatné náležitosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a zásad hospodárenia s majetkom Obce Stará Bystrica tak, aby bola budúca kúpna zmluva platným právnym titulom pre prevod spoluvlastníckeho podielu na budúceho kupujúceho.

Článok V

Obsahové náležitosti budúcej zámennej zmluvy

Pokiaľ budúci kupujúci vyzve budúceho predávajúceho na uzavretie budúcej zámennej zmluvy, budúci predávajúci je povinný uzavrieť s budúci kupujúcim budúcu zámennú zmluvu s nasledovnými podstatnými náležitosťami:

- a) predmetom zámeny bude spoluvlastnícky podiel špecifikovaný v čl. I ods. 1.1 tejto zmluvy vo vlastníctve budúceho predávajúceho alebo jeho časť podľa špecifikácie určenej budúci kupujúcim a nehnuteľnosť vo vlastníctve budúceho kupujúceho v katastrálnom území Stará Bystrica;
- b) nehnuteľnosť vo vlastníctve budúceho kupujúceho, ktorá bude predmetom zámeny, bude mať rovnakú alebo porovnateľnú hodnotu ako spoluvlastnícky podiel špecifikovaný v čl. I ods. 1.1 tejto zmluvy, resp. tá jeho časť, ktorá bude predmetom zámeny;
- c) **hodnota** oboch zamieňaných nehnuteľností bude určená vo výške všeobecnej **hodnoty** majetku stanovenej znaleckým posudkom podľa platných právnych **predpisov** upravujúcich hospodárenie obce,

- d) pokiaľ bude na základe súhlasu oboch zmluvných strán zrealizovaná zámena za nehnuteľnosť vo vlastníctve budúceho kupujúceho, ktorá bude mať vyššiu hodnotu ako spoluvlastnícky podiel špecifikovaný v čl. I ods. 1.1 tejto zmluvy (resp. tá jeho časť, ktorá bude predmetom zámeny), budúci predávajúci zaplatí budúcemu kupujúcemu rozdiel v hodnotách zamieňaných nehnuteľností [určených podľa bodu c) vyššie] v lehote 30 (tridsať) dní od uzavretia budúcej zámennej zmluvy,
- e) pokiaľ bude na základe súhlasu oboch zmluvných strán zrealizovaná zámena za nehnuteľnosť vo vlastníctve budúceho kupujúceho, ktorá bude mať nižšiu hodnotu ako spoluvlastnícky podiel špecifikovaný v čl. I ods. 1.1 tejto zmluvy (resp. tá jeho časť, ktorá bude predmetom zámeny), budúci kupujúci zaplatí budúcemu predávajúcemu rozdiel v hodnotách zamieňaných nehnuteľností [určených podľa bodu c) vyššie] v lehote 30 (tridsať) dní od uzavretia budúcej zámennej zmluvy,
- f) budúci predávajúci zopakuje vyhlásenia uvedené v ods. 2.4 tejto zmluvy; budúci predávajúci v budúcej zámennej zmluve vyhlási, že zámenou považuje za riadne vysporiadané všetky svoje nároky súvisiace s nielen s prevodom spoluvlastníckeho podielu ale aj s užívaním pozemku pred uzavretím budúcej zámennej zmluvy zo strany budúceho kupujúceho,
- g) návrh na vklad vlastníckeho práva na základe budúcej zámennej zmluvy bude oprávnená podať ktorákoľvek zmluvná strana bez zbytočného odkladu po uzavretí budúcej zámennej zmluvy; náklady spojené s katastrálnym konaním bude znášať budúci kupujúci,
- h) v prípade prerušenia konania o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe budúcej zámennej zmluvy si zmluvné strany poskytnú bezodkladne maximálnu súčinnosť potrebnú na odstránenie nedostatkov, ktoré budú dôvodom prerušenia konania,
- i) pokiaľ vklad vlastníckeho práva na základe budúcej zámennej zmluvy nebude povolený ani do 60 dní od uzavretia budúcej zámennej zmluvy, ktorákoľvek zmluvná strana bude oprávnená od budúcej zámennej zmluvy odstúpiť,
- j) súčasťou budúcej zámennej zmluvy budú aj ostatné podstatné náležitosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a zásad hospodárenia s majetkom Obce Stará Bystrica tak, aby bola budúca zámenná zmluva platným právnym titulom pre prevod spoluvlastníckeho podielu na budúceho kupujúceho a budúceho predávajúceho.

Článok VI

Spolupráca a komunikácia zmluvných strán

- 6.1** Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom súčinnosť potrebnú pre dosiahnutie účelu tejto zmluvy, najmä pre platné zrealizovanie prevodu spoluvlastníckeho podielu na budúceho kupujúceho a realizáciu stavieb súvisiacich s ochranou a rozšírením cintorína prevádzkovaného budúcim kupujúcim, pri súčasnej ochrane vlastníckych práv budúceho predávajúceho a podpore jeho prípadných budúcich snáh o majetkovoprávne vysporiadanie pozemku.

- 6.2 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že budúcemu kupujúcemu poskytne všetku súčinnosť nevyhnutne potrebnú pre dosiahnutie účelu tejto zmluvy, najmä umožní v nevyhnutnom rozsahu užívanie pozemku pre realizáciu stavieb opísaných v tejto zmluve, poskytne potrebné súhlasy, vyjadrenia, kladné stanoviská v súvisiacich správnych konaniach a zdrží sa akýchkoľvek úkonov, ktoré by mohli ohroziť dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
- 6.3 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že v rozsahu prípustnom v zmysle platných právnych predpisov, s prihliadnutím na jeho postavenie ako verejného subjektu, poskytne budúcemu predávajúcemu súčinnosť a podporu pri majetkovoprávnom usporiadaní vlastníctva pozemku, najmä nebude vytvárať bezdôvodné právne prekážky alebo prieťahy v konaniach súvisiacich s majetkovoprávnom usporiadaním vlastníctva k pozemku.
- 6.4 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, akékoľvek oznámenia alebo iná komunikácia v súvislosti s touto zmluvou bude medzi stranami uskutočnená v slovenskom jazyku v písomnej forme a doručovaná osobne, doporučenou poštou, kuriérom alebo e-mailom na nasledujúce adresy:
- budúci predávajúci:
- (a) adresa: Stará Bystrica ...
 - (b) e-mail:
 - (c) kontaktná osoba: Jozef Králik
- budúci kupujúci:
- (a) adresa: Stará Bystrica 537, PSČ 023 04
 - (b) e-mail: kadas@starabystrica.sk
 - (c) kontaktná osoba: PhDr. Miroslav Kadáš
- 6.5 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že akékoľvek písomnosti smerujúce k ukončeniu tejto zmluvy musia byť doručované osobne, doporučenou poštou alebo kuriérom.
- 6.6 Akékoľvek oznámenie alebo iná komunikácia budú považované za doručené:
- a) v prípade osobného doručenia, okamihom skutočného prevzatia zásielky adresátom alebo odmietnutia prevzatia zásielky adresátom,
 - b) v prípade doručenia doporučenou poštou alebo kuriérom:
 - dňom skutočného prijatia zásielky adresátom, alebo
 - dňom odmietnutia prijatia zásielky adresátom, alebo
 - na tretí (3.) deň po dni uloženia nedoručenej zásielky na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti, alebo
 - na tretí (3.) deň po dni odoslania zásielky, ak sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená bez jej uloženia na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti z dôvodu, že adresát je neznámy;
 - c) v prípade doručenia e-mailom, na druhý pracovný deň odoslania e-mailovej správy na e-mailovú adresu zmluvnej strany – adresáta uvedenú v tejto zmluve.
- 6.7 Každá zmluvná strana môže zmeniť svoje údaje na doručovanie, pričom táto zmena nadobudne účinnosť voči druhej strane doručením písomného oznámenia o tejto zmene.

