

# ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY A ZMLUVY O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

uzatvorená v zmysle ustanovenia §50a, § 588 a nasl. a podľa § 151n a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) medzi

## Zmluvné strany:

### Budúci predávajúci a budúci povinný z vecného bremena:

Obchodné meno: **DOMREAL, s. r. o.**  
so sídlom: Športová 1339/29, Malinovo 900 45  
IČO: 52 399 711  
menom spol. koná: Miloslav Majerčák, konateľ  
DIČ / IČ DPH: 2121060436 / SK2121060436  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súd Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 143837/B  
Email: [info@radovegaraze.sk](mailto:info@radovegaraze.sk)  
Telefón: +421903 688 886

(ďalej ako „*Budúci predávajúci*“ a/alebo „*Budúci povinný z vecného bremena*“)

**a**

### Budúci kupujúci a budúci oprávnený z vecného bremena:

Meno a priezvisko: ..... Rodné priezvisko: .....  
Dátum narodenia: ..... Rodné číslo: .....  
Trvalý pobyt: .....  
Štátna príslušnosť: Slovenská republika  
Email: .....

číslo bankového účtu (IBAN): SK.....

(ďalej ako „*Budúci kupujúci*“ a/alebo „*Budúci oprávnený z vecného bremena*“)

(ďalej spolu ako „*Zmluvné strany*“)

## I. Úvodné ustanovenia

1.1 Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom v spoluvlastníckom podiele (1/1) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese: Senec, obci: Bernolákovo, zapísanej Okresným úradom Senec, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. **10431**, k.ú. Bernolákovo ako pozemok parcela REG „C“ č. s parc.č. ...., druh: ..... s celkovou výmerou ..... m<sup>2</sup> (ďalej aj ako „**Pozemok**“).

1.2 Budúci predávajúci je investorom a stavebníkom stavby : „**Radové garáže Bernolákovo**“ na pozemkoch parcely reg. „C“ KN parc. číslo 2373/70, 2450/47, 2521/1, k. ú. Bernolákovo, Poľná ulica v Bernolákove v zmysle schválenej projektovej dokumentácie spracovanej projektantom C-PROJEKT s.r.o., Priekopnícka 15/A 821 06 Bratislava, Ing. Michal Harčarik, autorizovaný stavebný inžinier, pod reg. číslom 5573\*A2 (ďalej aj len ako „**Stavba**“). Obec Bernolákovo ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa vydal dňa 16.09.2024 Rozhodnutie o umiestnení stavby „Radové garáže Bernolákovo“ č. j.: SU-0805/2023-15893/2024-URRG-MA, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.11.2024. Obec Bernolákovo ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa vydal dňa ..... Stavebné povolenie na realizáciu Stavby, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa ..... Súčasťou Stavby je jednotlivá radová garáž, ktorú bude Budúci predávajúci realizovať na Pozemku (ďalej aj ako „**Garáž**“). („**Pozemok**“ a „**Garáž**“ spolu aj ako „**Nehnuteľnosti**“ alebo „**Oprávnené nehnuteľnosti**“).

- 1.3 Budúci povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom v spoluvlastníckom podiele (1/1) nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v okrese: Senec, obci: Bernolákovo, katastrálnom území: Bernolákovo, evidovanej Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 10431, v časti „A“ majetková podstata zapísanej ako pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, s parc.č. .... druh: ..... s celkovou výmerou ..... m<sup>2</sup> (ďalej aj ako „**Povinná nehnuteľnosť**“).
- 1.4 Zmluvné strany uzavreli dňa ..... Dohodu o rezervácii nehnuteľností, v ktorej si okrem iného dohodli záväzok Budúceho predávajúceho a Budúceho kupujúceho v dohodnutej lehote uzavrieť túto zmluvu (ďalej ako „Dohoda o rezervácii“).
- 1.5 Budúci kupujúci má záujem uzavrieť s Budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu, na základe ktorej Budúci predávajúci prevedie svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam na Budúceho kupujúceho za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu a Budúci kupujúci nadobudne Nehnutelnosti do svojho výlučného vlastníctva (spoluvlastnícky podiel 1/1) za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „**Kúpna zmluva**“). Za účelom zabezpečenia prístupu Budúceho kupujúceho k Nehnutelnostiam bude spolu s Kúpnu zmluvou uzavretá aj Zmluva o zriadení vecného bremena in rem k Povinnej nehnuteľnosti v prospech každodobého vlastníka Oprávnených nehnuteľností spočívajúceho v práve prechodu peši alebo prejazdu motorovým vozidlom cez Povinnú nehnuteľnosť a dohoda o užívaní nehnuteľností a úhrade nákladov na údržbu a správu nehnuteľností za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „**Zmluva o vecnom bremene**“).
- 1.6 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v čase uzavretia Kúpnej zmluvy a Zmluvy o vecnom bremene bude výlučným vlastníkom Nehnutelností, ktorých prevod vlastníckeho práva bude predmetom Kúpnej zmluvy, a výlučným vlastníkom Povinnej nehnuteľnosti, ku ktorej bude zriadené vecné bremeno in rem.
- 1.7 Po vzájomnej dohode v súlade s Dohodou o rezervácii uzavierajú Zmluvné strany zmluvu o budúcej Kúpnej zmluve a zmluvu o budúcej Zmluve o vecnom bremene („Kúpna zmluva“ a „Zmluva o vecnom bremene“ ďalej spolu len „**Kúpna zmluva s dojednaním o vecnom bremene**“) v nasledujúcom znení a za nasledovných podmienok.

## II. Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok Budúceho predávajúceho/Budúceho povinného z vecného bremena a Budúceho kupujúceho/Budúceho oprávneného z vecného bremena uzavrieť Kúpnu zmluvu s dojednaním o vecnom bremene v lehote a v znení, ako je dohodnuté v čl. VI. tejto zmluvy a vymedzenie podmienok, za ktorých Zmluvné strany uzatvoria Kúpnu zmluvu s dojednaním o vecnom bremene v znení ako je dohodnuté v čl. VI. tejto zmluvy, na základe ktorej Budúci predávajúci prevedie svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam na Budúceho kupujúceho, a súčasne Budúci povinný z vecného bremena zriadi vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu peši alebo prejazdu motorovým vozidlom cez Povinnú nehnuteľnosť v prospech každodobého vlastníka Oprávnených nehnuteľností, tak ako je špecifikované v bode 1.5 tejto zmluvy.
- 1.2. Zmluvné strany súhlasia, aby presná identifikácia Nehnutelností v súlade so skutkovým a právnym stavom, ktorý bude daný projektom skutočného vyhotovenia Stavby, geometrickým plánom, kolaudačným rozhodnutím, právoplatným rozhodnutím o určení súpisného čísla a zápisom v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva, bola uvedená v Kúpnej zmluve s dojednaním o vecnom bremene. Niektoré časti v ustanoveniach Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene sú zámerne nevyplnené, chýbajúce časti Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene doplní Budúci predávajúci/Budúci povinný z vecného bremena. Znenie Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene je obsiahnuté v čl. VI. tejto zmluvy.

## III. Spôsob a podmienky uzavretia Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene

- 1.3. Budúci predávajúci/budúci povinný z vecného bremena a Budúci kupujúci/budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzujú uzatvoriť Kúpnu zmluvu s dojednaním o vecnom bremene po doručení písomnej výzvy Budúceho predávajúceho/Budúceho povinného z vecného bremena podľa bodu 3.2 tohto článku zmluvy.
- 1.4. Budúci predávajúci/Budúci povinný z vecného bremena zašle Budúcemu kupujúceho/Budúcemu oprávnenému z vecného bremena písomnú výzvu na uzavretie Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene (ďalej len „Výzva“) najneskôr do 15 dní odo dňa splnenia všetkých nasledujúcich podmienok kumulatívne:
- Kolaudačné rozhodnutie na Stavbu vydané vecne a mieste príslušným úradom nadobudne právoplatnosť a bude zapísané do katastra nehnuteľností, a zároveň
  - Príslušné orgány pridelia Garáži súpisné číslo v súlade s platnými predpismi SR a predmetné rozhodnutie nadobudne právoplatnosť a bude zapísané do katastra nehnuteľností, a zároveň
  - Príslušným Okresným úradom Senec, katastrálny odbor bude vykonaný zápis Nehnuteľností na list vlastníctva, kde v časti B príslušného listu vlastníctva bude ako výlučný vlastník Nehnuteľností s prideleným súpisným číslom zapísaný Budúci predávajúci, a zároveň
  - Budúci kupujúci zaplatí 90% Kúpnej ceny Nehnuteľností v súlade s touto zmluvou a všetky platby vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 1.5. Budúci kupujúci/Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje uzatvoriť s Budúcim predávajúcim/Budúcim povinným z vecného bremena Kúpnu zmluvu s dojednaním o vecnom bremene do 7 (sedem) pracovných dní od doručenia Výzvy. V prípade neuzatvorenia Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene v lehote podľa predchádzajúcej vety je Budúci predávajúci/Budúci povinný z vecného bremena oprávnený uplatniť si nárok voči Budúcemu kupujúceho/Budúcemu oprávnenému z vecného bremena na zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR.
- 1.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci/Budúci povinný z vecného bremena, ako strana ktorá je oprávnená zaslať Výzvu podľa bodu 3.2 tohto článku zmluvy, je povinný Výzvu zaslať elektronicky druhej zmluvnej strane spolu s uvedením navrhovaného miesta a času podpisu (identifikáciou času a notárskeho/matričného úradu, na ktorom bude Kúpna zmluva s dojednaním o vecnom bremene uzatvorená) Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene na emailovú adresu Budúceho kupujúceho/Budúceho oprávneného z vecného bremena uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prílohou Výzvy bude návrh Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene, ktorého znenie je uvedené v čl. VI. tejto zmluvy. Zmena Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene oproti zneniu uvedenému v čl. VI. tejto zmluvy je možná po dohode Zmluvných strán. Chýbajúce údaje v Kúpnej zmluve s dojednaním o vecnom bremene budú doplnené Budúcim predávajúcim/Budúcim povinným z vecného bremena.

#### IV. Kúpna cena Nehnuteľností a platobné podmienky

- 1.7. Kúpna cena za Nehnuteľnosti bola zmluvnými stranami dohodnutá na sumu .....  
**EUR bez DPH, tj. ....,- EUR vrátane 23% DPH** (slovom: ..... euro) (ďalej len ako „Kúpna cena“).
- 1.8. Kúpna cena je stanovená dohodou zmluvných strán, pričom k jej zmene môže dôjsť len ak zmenou daňových predpisov bude zavedená nová daňová alebo poplatková povinnosť, vrátane zmeny sadzby DPH, ktorú bude Budúci predávajúci povinný plniť v súvislosti s výstavbou Garáže a následným predajom a prevodom Nehnuteľností, a to v súlade s platnými právnymi predpismi.

- 1.9. Zmluvné strany týmto súhlasia, že administratívne poplatky a ostatné náklady (napr. správne poplatky, notárske poplatky) súvisiace so zápisom vlastníckeho práva Budúceho kupujúceho k Nehnutelnostiam a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zafažujúceho Povinnú nehnuteľnosť nie sú zahrnuté v Kúpnej cene a bude ich v plnom rozsahu hradiť Budúci kupujúci/Budúci oprávnený z vecného bremena.
- 1.10. Zmluvné strany sa dohodli na splatení Kúpnej ceny nasledovných spôsobom:
- 1.10.1. **Prvá splátka Kúpnej ceny vo výške 50% Kúpnej ceny**, tj. v sume ..... EUR bez DPH, tj. ....,- EUR vrátane 23% DPH je splatná v deň uzavretia tejto zmluvy. Zaplatený rezervačný poplatok v sume 3.075,- EUR vrátane 23% DPH podľa Dohody o rezervácii sa dňom uzavretia tejto zmluvy započítava na úhradu prvej splátky Kúpnej ceny, a preto je Budúci kupujúci povinný v deň uzavretia tejto zmluvy zaplatiť prvú splátku Kúpnej ceny v zostávajúcej výške .....,- EUR vrátane 23% DPH.
- 1.10.2. **Druhá splátka Kúpnej ceny vo výške 40% Kúpnej ceny**, tj. v sume ..... EUR bez DPH, tj. ....,- EUR vrátane 23% DPH je splatná v lehote 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia (emailom na emailovú adresu Budúceho kupujúceho/Budúceho oprávneného z vecného bremena) Budúcemu kupujúceho/Budúcemu oprávnenému z vecného bremena o dokončení Stavby a podaní žiadosti na príslušný stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia na Stavbu v súlade s čl. V. tejto zmluvy. Prílohou oznámenia Budúceho predávajúceho/Budúceho povinného z vecného bremena bude kópia žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia na Stavbu opatrená pečiatkou podateľne príslušného stavebného úradu o prijatí žiadosti.
- 1.10.3. **Tretia splátka Kúpnej ceny vo výške 10% Kúpnej ceny**, tj. v sume ..... EUR bez DPH, tj. ....,- EUR vrátane 23% DPH je splatná do 3 (troch) pracovných dní od uzavretia Kúpnej zmluvy s dojednaním o vecnom bremene.
- 1.11. Budúci kupujúci/Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný uhradiť všetky platby vyplývajúce z tejto zmluvy na účet Budúceho predávajúceho/Budúceho povinného z vecného bremena uvedený v záhlaví tejto zmluvy a to na základe faktúr vystavených Budúcim predávajúcim/Budúcim povinným z vecného bremena a doručeným Budúcemu kupujúceho/Budúcemu oprávnenému z vecného bremena. Za deň zaplataenia sa považuje deň pripísania príslušnej čiastky na účet Budúceho predávajúceho/Budúceho povinného z vecného bremena. Budúci kupujúci/Budúci oprávnený z vecného bremena vyjadruje súhlas so zasielaním elektronických faktúr na emailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 1.12. Zmluvné strany súhlasia so spôsobom uhradenia Kúpnej ceny tak ako je to uvedené v tomto článku zmluvy.
- 1.13. V prípade omeškania Budúceho kupujúceho/Budúceho oprávneného z vecného bremena so zaplatením Kúpnej ceny resp. jej jednotlivej splátky podľa bodu 4.4 tohto článku zmluvy, trvajúceho viac ako 10 dní, je Budúci kupujúci/Budúci oprávnený z vecného bremena povinný zaplatiť Budúcemu predávajúcemu/Budúcemu povinnému z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR.

## V. Termín dokončenia stavby

- 1.14. Pre účely tejto zmluvy sa za termín dokončenia Stavby považuje deň, kedy budú ukončené všetky stavebné práce nevyhnutné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia a Budúci predávajúci/Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje podať najneskôr **do 31.12.2025** na príslušný stavebný úrad žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia umožňujúceho jej užívanie (ďalej aj ako „**Termín dokončenia stavby**“).
- 1.15. Budúci predávajúci/ Budúci povinný z vecného bremena je oprávnený jednostranne predĺžiť Termín dokončenia stavby, ak v čase od začiatku výstavby Stavby nastal niektorý (alebo viaceré) z nasledovných prípadov:

- 1.15.1. O počet dní, o koľko bude Budúci kupujúci/Budúci oprávnený z vecného bremena v omeškaní s úhradou akejkoľvek splátky Kúpnej ceny alebo jej časti podľa čl. IV bod 4.4 tejto zmluvy;
- 1.15.2. O počet dní trvania nepriaznivých klimatických a poveternostných podmienok (príliš vysokej rýchlosti vetra), ktoré neumožňujú podľa platných technických noriem stavebné postupy a práce nevyhnutné k výstavbe, a/alebo počet dní, v ktorých klesla vonkajšia teplota pod 5 stupňov Celzia /podľa meraní SHÚ uskutočnených v daný deň/;
- 1.15.3. V prípade intervencie a/alebo postupu štátnych orgánov alebo orgánom miestnej samosprávy alebo tretích osôb, ktoré nespôsobil Budúci predávajúci/ Budúci povinný z vecného bremena, ako aj v prípade prietahov akýchkoľvek administratívnych konaní súvisiacich s výstavbou a/alebo užívaním Stavby a/alebo Nehnutelností o dobu trvania takejto intervencie alebo prietahov;
- 1.15.4. V prípade zásahu vyššej moci (teda výskytu prekážky, ktorá nastala nezávisle od vôle Budúceho predávajúceho/ Budúceho povinného z vecného bremena a bráni mu v splnení jeho povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by Budúci predávajúci/ Budúci povinný z vecného bremena túto prekážku alebo jej následky odvrátil alebo prekonal) a ďalších okolností, ktoré vylučujú zodpovednosť Budúceho predávajúceho/ Budúceho povinného z vecného bremena, ako aj v prípade akýchkoľvek konštrukčných, technických, archeologických alebo geologických okolností, alebo okolností inej povahy, ktoré si objektívne vyžadujú zmenu projektovej dokumentácie stavby alebo zmenu stavebného povolenia vo vzťahu k Stavbe alebo Nehnutelnostiam – o obdobie trvania takýchto okolností alebo podmienok.
- 1.16. O skutočnosti, že nastal niektorý alebo viaceré z prípadov uvedených v tomto článku zmluvy bude Budúci predávajúci/ Budúci povinný z vecného bremena informovať Budúceho kupujúceho/ Budúceho oprávneného z vecného bremena a zároveň mu oznámi dĺžku doby, o ktorú sa predlžuje Termín dokončenia Stavby.

## VI.

# Kúpna zmluva Zmluva o zriadení vecného bremena

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. a podľa § 151n a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)  
medzi

### **Predávajúci, povinný z vecného bremena:**

Obchodné meno: **DOMREAL, s. r. o.**  
so sídlom: Športová 1339/29, Malinovo 900 45  
IČO: 52 399 711  
menom spol. koná: Miloslav Majerčák, konateľ  
číslo bankového účtu (IBAN): SK.....  
DIČ / IČ DPH: 2121060436 / SK2121060436  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súd Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 143837/B  
Email: [info@radovegaraze.sk](mailto:info@radovegaraze.sk)  
(ďalej len „Predávajúci“ alebo „Povinný z vecného bremena“)

a

### **Kupujúci, oprávnený z vecného bremena:**

Meno a priezvisko: ..... Rodné priezvisko: .....  
Dátum narodenia: ..... Rodné číslo: .....  
Trvalý pobyt: .....

Štátna príslušnosť: Slovenská republika  
číslo bankového účtu (IBAN): SK.....  
Email: .....  
(ďalej len „Kupujúci“ alebo „Oprávnený z vecného bremena“)

za nasledovných podmienok:

## **I. Úvodné ustanovenia**

1. Predávajúci a Kupujúci uzavreli dňa ..... zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa zaviazali uzavrieť kúpnu zmluvu na Nehnutelnosti uvedené v bode 2. tohto článku zmluvy, a to o za podmienok a v lehotách uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, aby na jej základe nadobudol Kupujúci k Nehnutelnostiam vlastnícke právo. Za účelom zabezpečenia prístupu Kupujúceho k Nehnutelnostiam uvedeným v bode 2. tohto článku zmluvy uzavreli zmluvné strany aj zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena in rem, v ktorej sa zmluvné strany zaviazali uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena in rem spočívajúceho v práve prechodu peši alebo prejazdu motorovým vozidlom cez povinnú nehnuteľnosť vo vlastníctve povinného z vecného bremena.
2. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zap. na LV č. 10431, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, okres Senec, obec Bernolákovo, k. ú. Bernolákovo, a to:
  - 1.1. stavby: ..... (ďalej aj ako „Garáž č. ....“), postavená na pozemku parcela „registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, s parc.č. ..../.... druh: ..... s celkovou výmerou ..... m<sup>2</sup>,
  - 1.2. pozemku: parcela „registra "C" evidovaný na katastrálnej mape, s parc.č. ..../.... druh: ..... s celkovou výmerou ..... m<sup>2</sup>, (ďalej aj ako „Pozemok“), v spoluvlastníckom podiele (1/1) (v zmluve spolu aj ako „Nehnutelnosti“).

## **II. Predmet zmluvy a prejavy vôle zmluvných strán**

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam z výlučného vlastníctva Predávajúceho v podiele 1/1 do výlučného vlastníctva Kupujúceho v podiele 1/1 za podmienok v tejto zmluve ďalej uvedených.
2. Predávajúci týmto predáva Nehnutelnosti, v celosti, zo svojho výlučného vlastníctva Kupujúcemu, do jeho výlučného vlastníctva, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/1 k celku, a Kupujúci Nehnutelnosti kupuje, v celosti, do svojho výlučného vlastníctva, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/1 k celku, a zaväzuje sa Predávajúcemu zaplatiť za Nehnutelnosti dohodnutú kúpnu cenu.

## **III. Kúpna cena a platobné podmienky**

1. Kúpna cena za Nehnutelnosti bola zmluvnými stranami dohodnutá na sumu ..... **EUR bez DPH, tj. ....,- EUR vrátane 23% DPH** (slovom: ..... euro) (ďalej len „Kúpna cena“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na splatení Kúpnej ceny nasledovných spôsobom:
  - 2.1. **Prvá splátka Kúpnej ceny vo výške 50% Kúpnej ceny**, tj. v sume ..... EUR bez DPH, tj. ....,- EUR vrátane 23% DPH bola Kupujúcim uhradená dňa ..... (časť vo výške 3.075,- EUR vrátane 23%DPH) a dňa ..... (časť výške .....,- EUR vrátane 23%

DPH) v prospech bankového účtu Predávajúceho v súlade so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa ....

2.2. **Druhá splátka Kúpnej ceny vo výške 40% Kúpnej ceny**, tj. v sume ..... EUR bez DPH, tj. ...., - EUR vrátane 23% DPH bola Kupujúcim uhradená dňa ... v prospech bankového účtu Predávajúceho v súlade so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa ....

2.3. **Tretia splátka Kúpnej ceny vo výške 10% Kúpnej ceny**, tj. v sume ..... EUR bez DPH, tj. ...., - EUR vrátane 23% DPH je splatná do 3 pracovných dní od uzavretia tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej Predávajúcim bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet Predávajúceho uvedený na faktúre.

3. Zmluvné strany súhlasia so spôsobom uhradenia Kúpnej ceny tak ako je to uvedené v tomto článku zmluvy. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania príslušnej čiastky na účet Predávajúceho. Kupujúci vyjadruje súhlas so zasielaním elektronických faktúr na emailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade omeškania Kupujúceho so zaplatením tretej splátky Kúpnej ceny podľa odseku 2.3 tohto článku zmluvy, trvajúceho viac ako 10 dní, je Kupujúci povinný zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR.
5. Predávajúci je oprávnený odoprieť odovzdanie Nehnutelností, ak nebude zaplatená Kúpna cena podľa tohto článku v celosti. Do zaplatenia Kúpnej ceny nie je Predávajúci v omeškaní s povinnosťou odovzdať Nehnutelnosti Kupujúcemu.

#### IV.

##### **Vyhlásenia Predávajúceho**

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Nehnutelností, rovnako vyhlasuje, že na Nehnutelnostiach neviazu žiadne dlhy, záložné práva a vecné bremená, a nie sú mu známe ani iné práva v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzovali dispozičné právo Predávajúceho k Nehnutelnostiam a tieto sú spôsobilé na riadne užívanie za účelom ich podstaty.
2. Predávajúci vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k Nehnutelnostiam nie je obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom alebo písomnou či ústnou dohodou s treťou osobou, ktorá by mohla ovplyvniť výkon vlastníckeho práva Predávajúceho k Nehnutelnostiam, ich budúcu držbu a užívanie alebo prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam, alebo by mohla inak nepriaznivo ovplyvniť (znemožniť, spomaliť, skomplikovať a pod.) realizáciu prevodu vlastníckeho práva v zmysle tejto zmluvy v prospech Kupujúceho.
3. Predávajúci vyhlasuje, že zabráni vzniku akýchkoľvek práv v prospech tretích osôb k Nehnutelnostiam odo dňa podpisu tejto zmluvy do doby opísanej v článku V. ods. 1. tejto zmluvy tak, aby zostali primerane zachované skutočnosti opísané v odseku 1. a 2. tohto článku.
4. Predávajúci vyhlasuje, že nemá vedomosť o to, že by Nehnutelnosti boli predmetom súdneho sporu alebo iného sporu / konania, ktoré by mohlo viesť k spochybneniu vlastníckeho práva Predávajúceho k Nehnutelnostiam.
5. Predávajúci vyhlasuje, že na Nehnutelnostiach neviazu žiadne dlhy a/alebo nedoplatky. Všetky prípadné dlhy a/alebo nedoplatky vzniknuté pred dňom uzavretia tejto zmluvy Predávajúci uhradí v lehote podľa článku V. ods. 1. tejto zmluvy, a v prípade nesplnenia si tejto povinnosti tieto neprechádzajú na Kupujúceho, a tento za ne nezodpovedá.

#### V.

##### **Odovzdanie a prevzatie Nehnutelností, Záruka za vady**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci odovzdá Nehnutelnosti Kupujúcemu do 3 pracovných dní od úhrady Kúpnej ceny v celosti v súlade s čl. III. tejto zmluvy na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí Nehnutelností.

2. *Kupujúci prehlasuje, že pozná stav Nehnutelností, pričom Nehnutelnosti kupuje v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu uzavretia tejto zmluvy.*
3. *Predávajúci poskytuje Kupujúcemu záruku na vady Nehnutelností, ktoré vzniknú na Nehnutelnostiach po dobu 24 mesiacov od prevzatia Nehnutelností na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí Nehnutelností. V prípade vzniku vady sa Predávajúci zaväzuje túto odstrániť na základe písomnej výzvy Kupujúceho v lehote 30 dní, akto umožňujú technické a poveternostné podmienky, nie však neskôr ako do 60 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Kupujúceho, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.*

## **VI.**

### **Zmluva o zriadení vecného bremena in rem**

1. *Povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 10431, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, okres Senec, obec Bernolákovo, k. ú. Bernolákovo, a to pozemku parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. ...., druh pozemku – ....., s celkovou výmerou ..... m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele (1/1) (ďalej aj ako „Povinná nehnuteľnosť“).*
2. *Zmluvné strany sa dohodli na zriadení vecného bremena k Povinnej nehnuteľnosti špecifikovanej vyššie v celom jej rozsahu v prospech Oprávneného z vecného bremena (t.j. Kupujúceho) spočívajúceho v práve prechodu peši alebo prejazdu motorovým vozidlom cez Povinnú nehnuteľnosť v nasledovnom znení:*

*„Zriaďuje sa vecné bremeno k pozemku parc. registra „C“ č. ...., druh pozemku – ....., s celkovou výmerou ..... m<sup>2</sup>, zapísanému v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, na Liste vlastníctva č. 10431, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, okres Senec, obec Bernolákovo, k. ú. Bernolákovo, spočívajúce v povinnosti jeho vlastníkov strpieť právo prechodu peši alebo prejazdu motorovým vozidlom cez tento pozemok, a to oboma smermi ako cez príjazdovú cestu, v prospech každodobých vlastníkov Nehnutelností: pozemku parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc.č. .... - ..... o výmere ... m<sup>2</sup> a garáže súpisné číslo ..... postavenej na pozemku parc.č. .... - ..... o výmere ..... m<sup>2</sup>, zapísaných Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, na LV č. 10431, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, okres Senec, obec Bernolákovo, k. ú. Bernolákovo.“*

3. *Účelom zriadenia vecného bremena špecifikovaného v bode 2. tohto článku zmluvy je zabezpečiť prístup Oprávneného z vecného bremena (t.j. Kupujúceho) k Nehnutelnostiam.*
4. *Právo prechodu peši alebo prejazdu motorovým vozidlom cez povinnú nehnuteľnosť v zmysle bodu 2. tohto článku zmluvy nadobúda Oprávnený z vecného bremena (t.j. Kupujúci) dňom povolenia vkladu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v jeho prospech do katastra nehnuteľností. Práva vyplývajúce z vecného bremena sa zaväzuje Oprávnený z vecného bremena vykonávať primerane tak, aby neobmedzoval v užívaní Povinnej nehnuteľnosti Povinného z vecného bremena alebo iné osoby oprávnené užívať Povinnú nehnuteľnosť nad nevyhnutnú mieru.*
5. *Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú a bezodplatne a Oprávnenému z vecného bremena nevzniká voči Povinnému z vecného bremena povinnosť úhrady odmeny za zriadenie vecného bremena. Oprávnený z vecného bremena berie na vedomie, že je povinný znášať primerané náklady na údržbu, správu, zachovanie a opravy účelovej komunikácie a sietí (vstupných rámp, verejného osvetlenia, dažďovej kanalizácie a kamerového systému) vybudovaných na/pri Povinnej nehnuteľnosti. Povinný z vecného bremena umožní Oprávnenému z vecného bremena užívanie účelovej komunikácie a sietí (vstupných rámp, verejného osvetlenia, dažďovej kanalizácie a kamerového systému), ktoré sú na/pri Povinnej nehnuteľnosti vybudované, a to za podmienok dohodnutých v osobitnej dohode o užívaní nehnuteľností a úhrade nákladov na správu a údržbu nehnuteľností. Oprávnený z vecného bremena sa*



*zaväzuje uzavrieť s Povinným z vecného bremena v deň uzavretia tejto zmluvy dohodu o užívaní nehnuteľností a úhrade nákladov na údržbu a správu nehnuteľností, v zmysle ktorej bude povinný znášať primerané náklady na údržbu, správu, zachovanie a opravu účelovej komunikácie, vstupných rámp, verejného osvetlenia, dažďovej kanalizácie a kamerového systému na/pri Povinnej nehnuteľnosti v sume 5,- EUR/mesačne bez DPH, tj. 6,15 EUR/mesačne vrátane 23% DPH, splatnej jedenkrát ročne vopred. Oprávnený z vecného bremena berie na vedomie, že porušenie povinnosti znášať primerané náklady na správu a údržbu nehnuteľností môže mať za následok obmedzenie/znemožnenie užívania nehnuteľností a obmedzenie/znemožnenie výkonu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, s čím Oprávnený z vecného bremena súhlasí.*

- 6. Práva a povinnosti vyplývajúce z vecného bremena dohodnuté touto zmluvou sú spojené s vlastníctvom nehnuteľností, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, prechádzajú na každého ďalšieho nadobúdateľa týchto nehnuteľností v plnom rozsahu, t.j. vecné bremeno zatažuje všetkých prípadných budúcich vlastníkov Povinnej nehnuteľnosti. Vecné bremeno sa tak zriaďuje na strane Povinného ako aj na strane Oprávneného ako vecné bremeno „in rem“.*

## **VII.**

### **Návrh na vklad vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností**

- 1. Návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho a návrh na vklad práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností v prospech Oprávneného z vecného bremena, resp. splnomocnenie v prospech tretej osoby na zastupovanie v katastrálnom konaní zmluvné strany podpíšu a do katastra nehnuteľností podajú do 3 pracovných dní od úhrady Kúpnej ceny v celosti v súlade s čl. III. tejto zmluvy, pričom poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností uhradí Kupujúci/Oprávnený z vecného bremena.*
- 2. V prípade, ak príslušný Okresný úrad, Katastrálny odbor z akýchkoľvek dôvodov zamietne vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam v prospech Kupujúceho a/alebo vklad práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností alebo ak konanie o povolení vkladu zastaví alebo preruší, sú zmluvné strany povinné poskytnúť si riadne a včas súčinnosť a podniknúť všetky kroky potrebné k tomu, aby bol návrh na vklad vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností, vrátane príslušných príloh opravený, prípadne opätovne podaný, resp. aby sa v katastrálnom konaní čo najrýchlejšie pokračovalo a vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam v prospech Kupujúceho a vklad práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností v prospech Oprávneného z vecného bremena bol povolený.*

## **VIII.**

### **Odstúpenie od zmluvy**

- 1. Zmluvné strany môžu odstúpiť od tejto zmluvy len v celosti (tj. Kúpnej zmluvy a súčasne Zmluvy o zriadení vecného bremena) a z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve.*
- 2. Predávajúci je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nebude zaplatená Kúpna cena Nehnutelností v súlade s čl. III. odsek 1. a 2. tejto zmluvy, a Kupujúci svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote 10 dní od doručenia výzvy Predávajúceho na úhradu dlžnej sumy.*
- 3. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak Predávajúci poruší povinnosť odovzdať Nehnutelnosti Kupujúcemu v súlade s čl. V odsek 1 tejto zmluvy, a Predávajúci svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote 10 dní od doručenia výzvy Kupujúceho na odovzdanie Nehnutelností.*

4. *Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak povolenie vkladu vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na základe tejto zmluvy príslušným Okresným úradom, Katastrálnym odborom v prospech Kupujúceho/Oprávneneho z vecného bremena nebude možné dosiahnuť ani do 3 mesiacov odo dňa uzavretia tejto zmluvy.*
5. *V prípade, ak dôjde k odstúpeniu od tejto zmluvy z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve, zmluvné strany sú povinné do 3 pracovných dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia podľa tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok Predávajúceho na zmluvnú pokutu. Predávajúci je oprávnený si jednostranne započítať, zraziť alebo odpočítať zmluvnú pokutu, na ktorú mu na základe tejto zmluvy vznikne nárok, z uhradenej sumy Kúpnej ceny za účelom započítania vzájomných pohľadávok zmluvných strán, a to aj nesplattných alebo premlčaných. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávka Kupujúceho na vrátenie už zaplatenej časti Kúpnej ceny v prípade zániku tejto zmluvy sa započíta s pohľadávkou Predávajúceho na zaplatenej zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy.*
6. *Odstúpenie od tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou musí byť písomné a zaslané doporučené na adresu druhej zmluvnej strany. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia.*

## ***IX.***

### ***Záverečné ustanovenia***

1. *Zmluvné vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR.*
2. *Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za osvedčenie pravosti podpisu Predávajúceho/Povinného z vecného bremena na potrebnom počte rovnopisov tejto zmluvy uhradí Predávajúci.*
3. *Adresou určenou na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa rozumie adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, resp. iná adresa, ktorú zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane. Na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok týkajúce sa doručovania písomností. Akékoľvek spory vzniknuté alebo súvisiace s touto zmluvou budú riešené slovenskými súdmi podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Zmluvné strany sú povinné si navzájom oznamovať zmenu akýkoľvek údajov uvedených na tejto zmluve v opačnom prípade zodpovedajú za škodu, ktorá neoznámením nových údajov druhej zmluvnej strane vznikla.*
4. *Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou.*
5. *Všetky zmluvné strany sa podieľali na určovaní podmienok a vypracovaní znenia tejto zmluvy a v prípade, ak dôjde k dvojznačnému pochopeniu tejto zmluvy alebo k iným pochybnostiam týkajúcim sa jednotného zámeru zmluvných strán alebo výkladu tejto zmluvy, naďalej platí, že zmluvné strany vypracovali túto zmluvu spoločne a skutočnosť, že autorstvo určitého ustanovenia sa pripisuje jednej zmluvnej strane nesmie spôsobiť žiadne domnienky, predpoklady alebo pravidlá či princípy výkladu vo veci dôkazného bremena.*
6. *Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, so zmluvou sa oboznámili, s jej obsahom súhlasia a na dôkaz svojej slobodnej a vážnej vôle pripájajú svoje podpisy.*
7. *Táto zmluva je vyhotovená v počte štyroch rovnopisov v slovenskom jazyku, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár a dva sú určené pre vklad do katastra nehnuteľností.*

V .....

V .....

*Predávajúci*  
*Povinný z vecného bremena*  
**DOMREAL, s. r. o.**  
*Miloslav Majerčák, konateľ*  
*(osvedčený podpis)*

*Kupujúci*  
*Oprávnený z vecného bremena*  
.....

## VII. Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 1.1. Túto zmluvu je možné zrušiť, zmeniť alebo doplniť len písomnou dohodou Zmluvných strán.
- 1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti súvisiace s touto zmluvou si budú navzájom doručovať osobne alebo doporučenou poštou na korešpondenčnú adresu, ktorou je (a) adresa miesta sídla/bydliska adresáta uvedená v záhlaví tejto zmluvy, resp. (b) prostredníctvom elektronickej pošty na emailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- 1.3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že účinky doručenia písomnosti súvisiacej s touto zmluvou doručovanej medzi zmluvnými stranami podľa bodu 7.2. nastávajú buď (a) skutočným doručením písomnosti adresátovi alebo (b) uplynutím lehoty osemnástich (18) dní odo dňa uloženia doručovanej zásielky na pošte alebo (c) odmietnutím prevzatia zásielky adresátom alebo (d) vrátením zásielky späť odosielateľovi, ak je adresát na svojej adrese neznámy alebo z iného dôvodu; a to podľa toho, ktorá zo skutočností uvedených vyššie v tejto vete pod písm. (a) až (d) nastane v danom prípade najskôr alebo (e) nasledujúcim dňom po odoslaní emailu na emailovú adresu druhej Zmluvnej strane pri elektronickej komunikácii.
- 1.4. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné alebo sa takým stane neskôr, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy a každá zmluvná strana sa zaväzuje na výzvu druhej zmluvnej strany uzavrieť s ňou novú zmluvu, dohodu, resp. dodatok k tejto zmluve, ktorým sa nahradí dotknuté (neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné) ustanovenie, pokiaľ to bude potrebné alebo vhodné na úplné dosiahnutie účelu sledovaného zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto zmluvy. Nové ustanovenie pritom musí čo najviac zodpovedať účelu sledovanému dotknutým (nahradzaným neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným) ustanovením.
- 1.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci/Budúci povinný z vecného bremena je oprávnený od tejto zmluvy v celosti odstúpiť výlučne z nasledovných dôvodov:
  - 1.5.1. ak Budúci kupujúci/Budúci oprávnený z vecného bremena napriek zaslaníu Výzvy v súlade s čl. III. bod 3.2 tejto zmluvy neuzatvorí Kúpnu zmluvu s dojednaním o vecnom bremene s Budúcim predávajúcim/Budúcim povinným z vecného bremena v lehote podľa čl. III bod 3.3 tejto zmluvy, alebo
  - 1.5.2. ak Budúci kupujúci/Budúci oprávnený z vecného bremena poruší povinnosť riadne a včas uhradiť Kúpnu cenu, resp. jej jednotlivé splátky v súlade s čl. IV bod 4.4 tejto zmluvy.
- 1.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci/ Budúci oprávnený z vecného bremena je oprávnený od tejto zmluvy v celosti odstúpiť výlučne z nasledovných dôvodov:
  - 1.6.1. ak Budúci predávajúci/Budúci povinný z vecného bremena nesplní svoju povinnosť zaslať Výzvu v lehote podľa čl. III. bod 3.2 tejto zmluvy,
  - 1.6.2. ak bude existovať alebo na liste vlastníctva bude zapísané vo vzťahu ku ktorejkoľvek

z Nehnutelností akékoľvek právo tretej osoby, alebo

- 1.6.3. ak Budúci predávajúci/ Budúci povinný z vecného bremena napriek zaslaníu Výzvy neuzatvorí Kúpnu zmluvu s dojednaním o vecnom bremene s Budúcim kupujúcim/ Budúcim oprávneným z vecného bremena v lehote podľa čl. III bod 3.3 tejto zmluvy.
  - 1.6.4. Ak Budúci predávajúci/ Budúci povinný z vecného bremena z dôvodov, za ktoré zodpovedá, poruší povinnosť dokončiť Stavbu v Termíne dokončenia stavby dohodnutom v čl. V. bod 5.1 tejto zmluvy, a omeškanie Budúceho predávajúceho/ Budúceho povinného z vecného bremena bude trvať viac ako 30 dní.
- 1.7. Budúci predávajúci/Budúci povinný z vecného bremena je oprávnený si jednostranne započítať, zraziť alebo odpočítať zmluvnú pokutu, na ktorú mu na základe tejto zmluvy vznikne nárok, z už uhradenej sumy Kúpnej ceny za účelom započítania vzájomných pohľadávok Zmluvných strán, a to aj nespliatných alebo premlčaných. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávka Budúceho kupujúceho/Budúceho oprávneného z vecného bremena na vrátenie už zaplatenej časti Kúpnej ceny v prípade zániku tejto zmluvy sa započíta s pohľadávkou Budúceho predávajúceho/Budúceho povinného z vecného bremena na zaplatenej zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy. Zmluvné vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR. Zmluvné strany vylučujú aplikáciu ustanovenia §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka na ich zmluvný vzťah.
- 1.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, so zmluvou sa oboznámili, s jej obsahom súhlasia a na dôkaz svojej slobodnej a vážnej vôle pripájajú svoje podpisy.
- 1.9. Táto Zmluva je vyhotovená v počte dvoch rovnopisov v slovenskom jazyku.

V .....

V .....

\_\_\_\_\_  
Budúci predávajúci  
Budúci povinný z vecného bremena  
**DOMREAL, s. r. o.**  
Miloslav Majerčák, konateľ  
(osvedčený podpis)

\_\_\_\_\_  
Budúci kupujúci  
Budúci oprávnený z vecného bremena  
.....