**„NÁVRH“ Zmluva o budúcej kúpnej zmluve 2a**

**č. 01/2022/OEaMM**

uzatvorená v súlade s § 50a) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Zmluva“)

**Článok I.**

**Zmluvné strany**

**Budúci predávajúci: Mesto Fiľakovo**

Sídlo: Mestský úrad, Radničná 25, 986 01 Fiľakovo

IČO: 00316075

DIČ: 2021115052

IČ DPH: neplatca DPH

V zastúpení: Mgr. Attila Agócs, PhD. – primátor mesta

Bankové spojenie: Prima banka, a.s.

IBAN: SK82 5600 0000 0060 0791 7003

tel.: +421 47 43 81 001

e-mail: [mesto@filakovo.sk](mailto:mesto@filakovo.sk) (ďalej len „ **Budúci predávajúci**“ )

a

***(doplní Budúci kupujúci“) :***

**Budúci kupujúci: ............................................................**

Sídlo: ...............................................

IČO: ...............................................

DIČ: ...............................................

IČ DPH: .............................................

V zastúpení: .......................................

Bankové spojenie: ..............................

IBAN: ...............................................

tel.: .....................................................

e-mail: ................................................

(ďalej len „ **Budúci kupujúci**“ )

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

**Článok II.**

**Preambula**

1. Budúci predávajúci prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to pozemku :

**KN-E parc. č. 1509/1 trvalý trávny porast o výmere 33462 m2,**

ktorý je zapísaný Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom pre okres Lučenec, katastrálne územie Fiľakovo, obec Fiľakovo na **LV č. 3443** v podiele 1/1.

1. Geometrickým plánom č. 36624039-103/2022 na obnovu hraníc pôvodnej p.č. 1509/1 vyhotoveným firmou GEODETI G5 s.r.o. Lučenec dňa 13.09.2022 a úradne overeným dňa 21.09.2022 pod G1-538/2022 boli z pôvodnej KN-E parc. č. 1509/1 vytvorené nové pozemky :

**KN-C parc. č. 4013/6 orná pôda o výmere 14234 m2,**

**KN-C parc. č. 4013/4 vodná plocha o výmere 2476 m2,**

**KN-C parc..č. 4013/12 orná pôda o výmere 15140 m2 a**

**KN-C parc. č. 4013/14 vodná plocha o výmere 1570 m2.**

Pozemky KN-C parc.č.. 4013/6 a 4013/4 o celkovej výmere 16710 m2 tvoria **Nehnuteľnosť 1** ( ďalej len *„*Nehnuteľnosť 1*“*) a

Pozemky KN-C parc.č.. 4013/12 a 4013/14 o celkovej výmere 16710 m2 tvoria **Nehnuteľnosť 2** ( ďalej len „Nehnuteľnosť 2“).

1. Spôsob prevodu a podmienky Budúceho predmetu zmluvy formou obchodnej verejnej súťaže a uzatvorenie tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Fiľakovo č. 111/2022 dňa 29.09.2022, písm. A) a B )

**Článok III.**

**Účel využitia Nehnuteľností 1 a 2**

1. Zmenami a doplnkami č. 14 k Územnému plánu mesta Fiľakovo došlo k zmene vo funkčnom využívaní územia v mestskej štvrti 7 – Juh mesta zo súčasných plôch skladov a drobnej výroby na funkčné plochy účelovej vybavenosti s príslušným zázemím.
2. Investičným zámerom Budúceho predávajúceho je vytvorenie plôch z Nehnuteľnosti 1 a Nehnuteľnosti 2 hlavne pre objekty obchodných reťazcov s príslušným zázemím, ktoré budú slúžiť obyvateľom mesta a širšieho spádového územia.

**Článok IV.**

**Budúci predmet zmluvy**

1. Budúcim predmetom tejto Zmluvy je vzájomný záväzok Budúceho predávajúceho a Budúceho kupujúceho uzavrieť na základe písomnej výzvy Budúceho kupujúceho riadnu Kúpnu zmluvu na predaj Nehnuteľnosti 1 a/alebo Nehnuteľnosti 2 (ďalej len „Kúpna zmluva“), ktorá bude obsahovať najmä, avšak nie výlučne náležitosti uvedené v tejto Zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci odpredá Budúcemu kupujúcemu **Nehnuteľnosť 1\*** a/alebo **Nehnuteľnosť 2\*** ( *\* nehodiace sa preškrtne - doplní Budúci kupujúci*) o celkovej výmer .............................. m2 (*doplní Budúci kupujúci, pričom výmera Nehnuteľnosti 1 predstavuje 16710 m2 a Nehnuteľnosti 2 taktiež 16710 m2*).

(ďalej len „**Budúci predmet zmluvy**“)

**Článok V**

**Uzatvorenie Kúpnej zmluvy**

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že na písomnú výzvu Budúceho kupujúceho do 15-tich dní odo dňa jej doručenia, ktorú je povinný Budúci kupujúci zaslať najneskôr do 15 dní po tom, ako budú splnené všetky podmienky dohodnuté v ods. 3 tohto článku, uzatvorí s Budúcim kupujúcim Kúpnu zmluvu, ktorou Budúci predávajúci prevedie do vlastníctva Budúceho kupujúceho Budúci predmet zmluvy.
2. Výzvu na uzavretie Kúpnej zmluvy v prípade, že budú splnené všetky podmienky dotknuté v ods. 3 tohto článku je Budúci kupujúci povinný podať k poštovej preprave, prípadne povinný osobne doručiť Budúcemu predávajúcemu najneskôr do dvoch rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
3. Podmienky, ktorých splnenie je rozhodujúce pre určenie začiatku vyššie dohodnutej lehoty k uzatvorenie Kúpnej zmluvy podľa tejto Zmluvy, boli Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim dohodnuté takto :
4. Vydanie a nadobudnutie právoplatnosti územného rozhodnutia povoľujúceho umiestnenia Stavby na Budúcom predmete zmluvy;
5. Vydanie a nadobudnutie právoplatnosti územného rozhodnutia povoľujúceho umiestnenia Okružnej križovatky na ceste III/2674 na ul. Biskupickej vo Fiľakove na úrovni ul. Kalajovej;
6. Vydanie a nadobudnutie právoplatnosti územného rozhodnutia povoľujúceho umiestnenia Premostenia suchého potoka na parc. CKN č. 3891/1;
7. Preukázanie sa Budúcim predávajúcim listom vlastníctva nie starším ako 7 dní bez akýchkoľvek tiarch zapísaných v jeho časti „C“, ktoré by sa viazali k Budúcemu predmetu zmluvy.
8. Budúci kupujúci je povinný vykonať všetky kroky potrebné k tomu, aby došlo k splneniu podmienok podľa bodu 3 pism. a), b) a c) tohto článku a to v takom čase, aby vedel zaslať písomnú výzvu podľa bodu 1 tohto článku Budúcemu predávajúcemu najneskôr v lehote podľa bodu 2 tohto článku.
9. Kúpna zmluva, ktorú sa Budúci predávajúci zaviazal uzavrieť podľa tejto Zmluvy, bude obsahovať najmenej tieto vyhlásenia a dojednania Zmluvných strán :

* označenie Zmluvných strán;
* vyhlásenie Predávajúceho, že je výlučným vlastníkom Predmetu zmluvy;
* popis Predmetu zmluvy podľa evidencie nehnuteľností príslušného katastrálneho odboru, najmä parcelná číslo pozemkov, ich druh, výmeru a katastrálne územie;
* vyhlásenie Predávajúceho, že Predmet zmluvy predáva Kupujúcemu za dohodnutú kúpnu cenu, ktorá bude stanovená podľa dohody v čl. VI. tejto Zmluvy a vyhlásenie Kupujúceho, že Predmet zmluvy do svojho vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu kupuje;
* vyhlásenie Predávajúceho, že na Predmete kúpnej zmluvy neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva, právoplatné úradné rozhodnutia obmedzujúce voľné nakladanie alebo užívanie pozemku, právne alebo faktické vady, ktoré by v budúcnosti Kupujúcemu ako vlastníkovi prevádzaného Predmetu zmluvy vo výkone vlastníckeho práva alebo ho vo výkone tohto práva obmedzovali, prípadne mu bránili v realizácií jeho podnikateľského zámeru;
* vyhlásenie Predávajúceho, že do termínu 31.10.2024 sú Nehnuteľnosti 1 a 2 predmetom Nájomnej zmluvy č. 604/2015 zo dňa 21.12.2015 uzavretej medzi Predávajúcim ako Prenajímateľom a Nájomcom Filagro plus, spol. s r.o. Lučenec, avšak Predávajúci ako Prenajímateľ v prípade uzatvorenia Kúpnej zmluvy s Budúcim predávajúcim pred termínom skončenia nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, bude nápomocný v procese predčasného ukončenia platnosti a vydania Nehnuteľnosti 1 a 2.
* vyhlásenie Kupujúceho, že Predmet zmluvy kupuje za účelom vybudovania objektu v súlade so zmenami a doplnkami č. 14 k Územnému plánu mesta Fiľakovo a príslušného dopravného napojenia vrátane, t.j. Okružnej križovatky na ceste III/2674 na ul. Biskupickej vo Fiľakove na úrovni ul. Kalajovej a Premostenia suchého potoka na parc.č. CKN č. 3891/1, ktoré bude realizovať výlučne na vlastné náklady Kupujúceho,
* vyhlásenie Kupujúceho, že sa oboznámil so stavom Predmetu zmluvy;
* dohodu strán zmluvy, že Predávajúci môže od Kúpnej zmluvy odstúpiť v prípade, že dohodnutá kúpna cena mu nebude zaplatená spôsobom a v lehote v Zmluve dohodnutej;
* ďalšie náležitosti požadované zákonom ku dňu uzatvorenia Kúpnej zmluvy alebo dohodnuté Predávajúcim a Kupujúcim.

**Článok VI**

**Kúpna cena a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za Budúci predmet zmluvy je .................. EUR/m2 *(doplní Budúci kupujúci, pričom minimálna kúpne cena za Budúci predmet zmluvy je stanovená vo výške 100,00 EUR/m2),* teda kúpna cena za Budúci predmet zmluvy o celkovej výmere .................. m2 *(doplní Budúci kupujúci)* predstavuje celkom ................... EUR (slovom................................................................................ *(doplní Budúci kupujúci* ).
2. Zmluvné strany sa dohodli, Budúcemu predávajúcemu bude kúpna cena vyplatená po podpise riadnej Kúpnej zmluvy a pred podaním návrhu na prevod vlastníckeho práva.
3. Zmluvné strany sa dohodli na zaplatení preddavku Kúpnej zmluvy vo výške 10% z predpokladanej kúpnej ceny, t.j. sumy vo výške ........................EUR *(doplní Budúci kupujúci),* (ďalej len „**Preddavok**“). Preddavok je splatný do 15 dní odo dňa podpísania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.
4. Zmluvné strany sa dojednali, že Budúci predávajúci je povinný Preddavok vrátiť Budúcemu kupujúcemu až po vyhodnotení z akého dôvodu nebolo možné uzavrieť riadnu Kúpnu zmluvu s tým, že toto vyhodnotenie vykoná Budúci predávajúci najneskôr do 2 (dvoch) mesiacov po uplynutí lehoty podľa čl. V bod 2 tejto Zmluvy. Budúci predávajúci je oprávnený započítať na povinnosť vrátiť Preddavok jeho pohľadávky voči Budúcemu kupujúcemu.
5. Zmluvné strany sa dojednali, že pokiaľ Budúci kupujúci poruší niektorú so svojich povinností uvedených v čl. V bod 1, 2 a 4 a z tohto dôvodu nebude možné uzavretie riadnej Kúpnej zmluvy tak vnikne Budúcemu predávajúcemu právo na zaplatenie zmluvnej pokuty od Budúceho kupujúceho vo výške rovnajúcej sa Preddavku a Budúcemu kupujúcemu vznikne povinnosť zaplatiť zmluvnú pokuty vo výške rovnajúcej sa Preddavku Budúcemu predávajúcemu s tým, že táto zmluvná pokuta sa stáva splatnou momentom doručenia žiadosti Budúceho predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty Budúcemu kupujúcemu a túto zmluvnú pokutu si má právo Budúci predávajúci započítať s Preddavkom. Zmluvné strany sa dojednali, že prípadné odstúpenie od tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nemá vplyv na povinnosť zaplatenia zmluvnej pokuty. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že výšku zmluvnej pokuty považujú Zmluvné strany za primeranú a to z dôvodu, že touto zmluvnou pokutou je zabezpečované splnenie povinností, ktoré smeruje k uzavretiu riadnej Kúpnej zmluvy a porušením povinností by bolo uzavretie riadnej Kúpnej zmluvy znemožnené. Zároveň je výška zmluvnej pokuty dojednaná v primeranej výške aj z tohto dôvodu, že Budúci predávajúci je uzavretím tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve obmedzený vo výkone svojho vlastníckeho práva a nehnuteľnosti nebude po dobu dvoch rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy ponúkať na predaj iným osobám.

**Článok VII**

**Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. Budúci predávajúci ako vlastník Budúceho predmetu zmluvy sa zaväzuje poskytnúť Budúcemu kupujúcemu po podpise tejto Zmluvy všetku nutnú súčinnosť a spoluprácu v rámci konania o vydanie územného rozhodnutia, na základe ktorého bude jeho podnikateľský zámer povolený, a to predovšetkým vydať v rámci územného konania potrebné súhlasy, súčasne súhlasí s vykonaním potrebných prieskumov na predmetných pozemkov za predpokladu že Budúci kupujúci dá pozemky po vykonaní prieskumov do pôvodného stavu
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že po dobu účinnosti tejto Zmluvy nebude žiadnym spôsobom nakladať s Budúcim predmetom zmluvy, najmä že Budúci predmet zmluvy neprevedie inou zmluvou  na tretiu osobu, že k nemu nezriadi žiadne vecné bremeno, záložné právo, neprenechá ho do užívania tretej osobe, nepoužije ich ako vklad do svojho podnikania alebo podnikania tretej osoby, neuzavrie žiadnu leasingovú zmluvu alebo zmluvu o kúpe najatej veci, ktorých predmetom by bol Budúci predmet zmluvy, neuzavrie inú zmluvu o budúcej zmluve, ktorej predmetom by bol záväzok Budúceho predávajúceho previesť Budúci predmet zmluvy alebo podiel v ňom v budúcnosti do vlastníctva tretej osoby a že neurobí ani iné právne úkony, ktoré by v budúcnosti Budúceho kupujúceho ako budúceho vlastníka Budúceho predmetu zmluvy, obmedzovali vo výkone vlastníckeho práva alebo mu výkon tohto práva znemožňovali alebo mu znemožňovali realizáciu jeho podnikateľského zámeru.
3. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že Budúci predmet zmluvy využije na realizáciu svojho podnikateľského zámeru v rámci ktorého vybuduje stavbu s príslušným zázemím a prístupovou, príjazdovou a obslužnou komunikáciou súčasťou ktorej je aj okružná križovatka a premostenie suchého potoka. Tieto objekty sa zaväzuje vybudovať Budúci kupujúci na vlastné náklady.

**Článok VIII**

**Odstúpenie od Zmluvy**

1. Budúci kupujúci má právo od tejto Zmluvy písomne odstúpiť v prípade, že Budúci predávajúci poruší svoj záväzok dohodnutý v čl. VII tejto Zmluvy a v prípade, že uistenie Budúceho predávajúceho, obsiahnuté v čl. I ods. 1., a čl. VII. ods.1 a 2. tejto Zmluvy, sa ukáže nepravdivým.

**Článok IX**

**Platnosť a účinnosť**

1. Zmluvné strany sa dohodli na platnosti a účinnosti tejto Zmluvy tak, že sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu od podpisu tejto Zmluvy obidvoma Zmluvnými stranami do uzatvorenia dohodnutej Kúpnej zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpnu zmluvu uzatvoria najskôr po splnení podmienok uvedených v čl. V ods. 3 tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak výzva na uzatvorenie Kúpnej zmluvy nebude Budúcim kupujúcim odoslaná Budúcemu predávajúcemu do 24 mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, nie je žiadna zo Zmluvných strán povinná uzatvoriť s druhou Zmluvnou stranou Kúpnu zmluvu v zmysle tejto Zmluvy.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ust. §47 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ustanovením §5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

**Článok X**

**Doručovanie**

1. 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.
2. 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tohto článku o doručovaní sú vylúčené v prípade, ak iné spôsoby oznamovania a/alebo doručovania výslovne upravuje iné ustanovenie Zmluvy

**Článok X**

**Záverečné ustanovenia**

1. Vo veciach výslovne neupravených touto Zmluvou platí všeobecná právna úprava, najmä Občiansky zákonník v jeho platnom znení.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy budú vykonávané formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných obidvoma Zmluvnými stranami. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy vykonané v inej forme nebudú pre Zmluvné strany záväzné.
3. Ak niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa stane úplne alebo sčasti neplatné a/alebo neúčinné a/alebo neuplatniteľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť a/alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť a uplatnenie ďalších ustanovení tejto Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) . V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím tejto Zmluvy a dotknutým ustanovením v čase uzatvorenie tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú doplniť pri uzatvorení Kúpnej zmluvy podľa tejto Zmluvy do Kúpnej zmluvy skutočnosti, ktoré v texte dohodnutom v tejto Zmluve nie sú uvedené a nemohli byť uvedené a previesť jej prípadné spresnenia podľa skutočností, ako tieto vyplynú zo stavu zapísaného v katastri nehnuteľností, či ďalších listín, ktoré v budúcnosti budú vydané či vyhotovené v súvislosti s Budúcim predmetom zmluvy alebo podnikateľským zámerom Budúceho kupujúceho tak, aby Budúci predmet zmluvy, ktorý má byť uzatvorený podľa tejto Zmluvy, zodpovedal dohode podľa tejto Zmluvy a právnemu aj faktickému stavu ku dňu jej uzatvorenia.
5. Osoby, ktoré podpisujú Zmluvu prehlasujú, že sú oprávnené konať v mene Zmluvnej strany a zaväzovať Zmluvnú stranu svojim podpisom. Podpisujúce osoby si sú zároveň vedomé trestno-právnych následkov, ktoré nastanú, pokiaľ sa ich prehlásenie podľa predchádzajúcej vety ukáže nepravdivé.
6. Táto Zmluva vznikla na základe slobodnej, vážnej a určitej vôle Zmluvných strán nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve považujú za určité a zrozumiteľné. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorý by spôsobovala neplatnosť niektorého ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanovenia tejto Zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Na dôkaz týchto skutočností pripájajú Zmluvné strany k dohodnutým zmluvným ustanoveniam svoje podpisy.
7. Táto Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, pričom Budúci predávajúci obdrží dva (1) rovnopisy a Budúci kupujúci obdrží dva (2) rovnopisy.
8. Budúci kupujúci udeľuje Budúcemu predávajúcemu súhlas na spracovávanie jeho osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.

Vo Fiľakove dňa \_\_\_\_\_\_\_\_.2022 V ......................... dňa \_\_\_\_\_\_\_\_.2022

**Budúci predávajúci Budúci kupujúci** *(doplní Budúci kupujúci)*

**Mesto Fiľakovo: ................................................. :**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Mgr. Attila Agócs, PhD. ......................................................

primátor mesta (meno a priezvisko, funkcia)