

ČEZ 145/2006

## Zmluva

### o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka

Hrabovo č. 10 /2005

medzi:

Predávajúcim: Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok  
zastúpené JUDr. Jurajom Čechom, primátorom mesta  
IČO: 315 737  
Bankové spojenie:  
pob. Ružomberok, č.ú.:  
(ďalej len predávajúci)

a

kupujúcim: Jozef Bobuľa,  
bytom  
(ďalej len kupujúci)

#### I.

Predávajúci je v kat. území Ružomberok, lokalita Hrabovo výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to pozemku označeného v „Zozname pozemkov na predaj“ ako:

**pozemok D 8 - výmera zastavanej plochy určenej na predaj 137 m<sup>2</sup>,  
na ktorom sa má postaviť ubytovacie zariadenie s týmito podmienkami :**  
- počet nadzemných podlaží 2  
- zastavaná plocha každého podlažia 137 m<sup>2</sup>  
- minimálny počet lôžok 14  
/ ďalej len pozemok D 8 /

Pozemky boli vytvorené z parcely reg. E č. 916/2 , ktorá je zapísaná na LV č. 6678 vlastníka Mesta Ružomberok. Časť pozemku parc.č.KN – C 14527/1 zodpovedá časti parcely reg. KN – E 916/2, z ktorej je vytvorený pozemok pod č. D 8

#### II.

Predmetom budúcej kúpnej zmluvy je podľa uznesenia MsZ č. 382/2005 zo dňa 22.6.2005 predaj pozemku D 8 podrobne popísaného v čl. I. tejto zmluvy za účelom vybudovania ubytovacieho zariadenia na tomto pozemku.

Presné umiestnenie predávaného pozemku je vyznačené v priloženej leteckej snímke , ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

### III.

Zmluvné strany sa touto zmluvou dohodli, že v súlade s prijatým uznesením MsZ č. 382/2005 zo dňa 22.6.2005 a v súlade so „Zásadami hospodárenia s majetkom mesta“ schválenými v mestskom zastupiteľstve dňa 16.12.2003 uznesením č. 127/2003 :

- uzatvárajú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s tým, že pri jej podpise bude uhradená záloha kúpnej ceny v schválenej výške 424.700,-Sk,
- kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu, ktorá má byť postavená na predmetnom pozemku, v prípade nesplnenia tejto podmienky, predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve môže odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie,
- taktiež ak kupujúci v lehote určenej v stavebnom povolení predávajúcemu nepredloží právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavbu umiestnenú na predmetnom pozemku, predávajúci má právo od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť,
- kúpnu zmluvu zmluvné strany uzavru do 30 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu postavenú na predmetnom pozemku .

### IV.

Zmluvné strany sa dohodli, že cena predmetu kúpy podľa čl. I. tejto zmluvy bude 3.100,-Sk/m<sup>2</sup>, čo pri výmere 137 m<sup>2</sup> predstavuje kúpnu cenu 424.700,-Sk, ktorú uhradí kupujúci pri podpise tejto zmluvy na účet predávajúceho v DEXIA banke Slovensko, a.s. Bratislava, pob. Ružomberok číslo

Poplatky súvisiace s prevodom nehnuteľnosti uhradí kupujúci pri podpise kúpnej zmluvy.

### V.

Kupujúci sa zaväzuje, že bez výnimky akceptuje nasledovné podmienky výstavby ubytovacích zariadení, ktoré si mesto stanovilo pri vyhlásení verejnej súťaže :

- Predávajú sa len zastavané plochy pozemkov, to znamená len tie plochy, na ktorých bude priamo stáť objekt ubytovacieho zariadenia
- Ubytovacie zariadenia musia spĺňať podmienky kategorizácie podľa vyhláška č. 419/2001 Zb. pre kategóriu ubytovacích zariadení, penzión, turistická ubytovňa alebo prázdninový dom
- Určené zastavané plochy sú povinné. nie je možné pozemok pôdorysne zmenšiť alebo zväčšiť. prípustná je však tolerancia úpravy skutočnej zastavanej plochy objektu v rozsahu 5% od povinnej zastavanej plochy.

- Navrhovaná nadzemná podlažnosť uvedená v tabuľke je povinná, nie je možné zrealizovať viac, alebo menej nadzemných podlaží. Za nadzemné podlažie sa pre potreby tejto zmluvy považuje aj podkrovie.
  - Objekt môže aj nemusí mať podzemné podlažie. / pivnicu, suterén/
  - Minimálny počet lôžok uvedený v tabuľke je povinný. umiestniť viac lôžok formou prístelkou je prípustné.
  - Počet lôžok uvedený ako minimálny musí byť využívaný pre potreby voľného cestovného ruchu
  - Vyňatie pozemkov z lesného pôdneho fondu si zabezpečia a všetky poplatky s tým súvisiace zaplatia kupujúci
  - Stavebný úrad povolí len takú stavbu, ktorá bude mať zabezpečené pripojenie na pozemné komunikácie, bude napojená na verejnú kanalizáciu, alebo na iné zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd, bude mať zabezpečené zdroje pre elektrické, alebo plynové vykurovanie a bude napojená na dostatočný zdroj pitnej vody a dostatočný zdroj elektrickej energie.
  - Vybudovanie potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v lokalite na to, aby boli zabezpečené podmienky podľa predchádzajúceho odseku, si na vlastné náklady zabezpečia samotní kupujúci
  - Prevod vlastníckych práv z predávajúceho na kupujúceho sa uskutoční na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia
  - Stavba bude povolená na základe tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej medzi predávajúcim a kupujúcim .
- Ostatné voľné rekreačné plochy v okolí ubytovacích zariadení bude mesto odpredávať po komplexnej dostavbe všetkých ubytovacích zariadení, podľa uznesenia MsZ.

Zároveň sa účastníci tejto zmluvy dohodli, že kupujúci odo dňa podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a uhradenia zálohy kúpnej ceny vstupujú do úžitku tejto nehnuteľnosti za účelom výstavby ubytovacieho zariadenia

## VI.

Po zániku odkladacej podmienky alebo lehoty pre uzatvorenie kúpnej zmluvy, ako je v čl. III. tejto zmluvy uvedené, sú zmluvné strany povinné do 30 dní od tejto skutočnosti uzavrieť kúpnu zmluvu na predmet tejto zmluvy podľa čl. II., inak sa strana oprávnená (kupujúci) môže domáhať svojho práva podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka.

VII.

Táto zmluva sa uzaviera na dobu určitú od uzavretia tejto zmluvy do splnenia podmienok v tejto zmluve dohodnutých a vyplývajúcich ; zo stavebného a koľaudačného rozhodnutia, s platnosťou a účinnosťou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby, alebo pred uplynutím tejto doby dňom uzavretia kúpnej zmluvy podľa podmienok v čl. III. a VI..

VIII.

V ostatných otázkach neupravených touto zmluvou sa právny vzťah oboch zmluvných strán riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Ďalšie dohovory môžu byť predmetom samotnej kúpnej zmluvy.

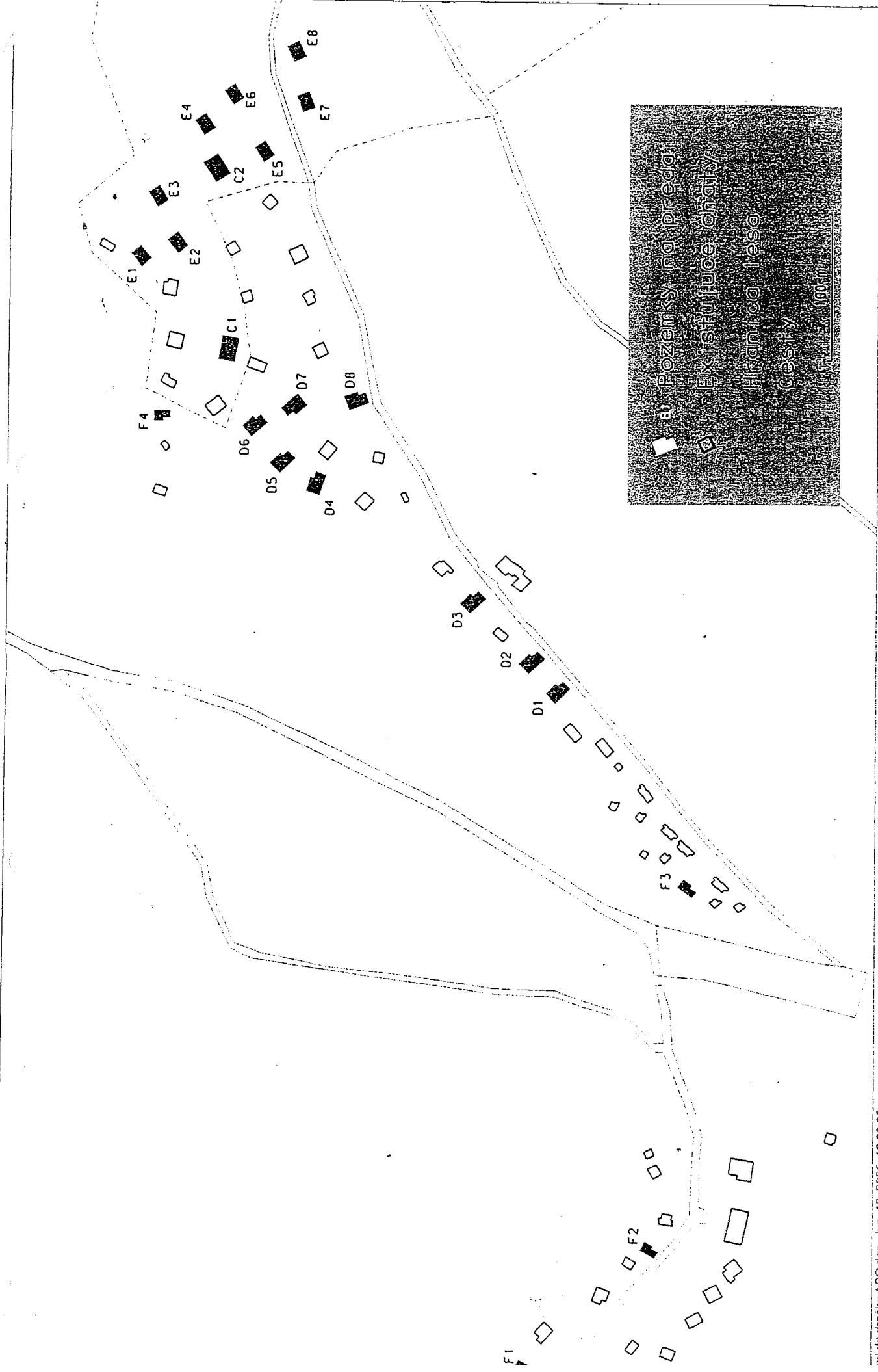
IX.

Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle, vo všetkom jej porozumeli. Na znak súhlasu s jej celým obsahom ju obe zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

V Ružomberku dňa 2.5.2006

predávajúci  
Mesto Ružomberok, zastúpené  
JUDr. Jurajom Čechom  
primátorom mesta

kupujúci  
Jozef Bobuľa



B. POZEMKY NA PŘEDNÍ  
 A. Existující chaty  
 Hřbitov  
 Cesty  
 1:1000

CEZ 146/2006

## Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka

Hrabovo č. 6 /2005

medzi:

Predávajúcim: Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok  
zastúpené JUDr. Jurajom Čechom, primátorom mesta  
IČO: 315 737  
Bankové spojenie:  
pob. Ružomberok, č.ú.:  
(ďalej len predávajúci)

a

kupujúcim: Milan Rajský,  
bytom  
(ďalej len kupujúci)

### I.

Predávajúci je v kat. území Ružomberok, lokalita Hrabovo výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to pozemku označeného v „Zozname pozemkov na predaj“ ako:

**pozemok D 4 - výmera zastavanej plochy určenej na predaj 137 m<sup>2</sup>,  
na ktorom sa má postaviť ubytovacie zariadenie s týmito podmienkami :**  
- počet nadzemných podlaží 2  
- zastavaná plocha každého podlažia 137 m<sup>2</sup>  
- minimálny počet lôžok 14  
/ ďalej len pozemok D 4 /

Pozemky boli vytvorené z parcely reg. E č. 916/2 , ktorá je zapísaná na LV č. 6678 vlastníka Mesta Ružomberok. Časť pozemku parc.č.KN – C 14527/1 zodpovedá časti parcely reg.KN – E 916/2, z ktorej je vytvorený pozemok pod č. D 4.

### II.

Predmetom budúcej kúpnej zmluvy je podľa uznesenia MsZ č. 382/2005 zo dňa 22.6.2005 predaj pozemku D 4 podrobne popísaného v čl. I. tejto zmluvy za účelom vybudovania ubytovacieho zariadenia na tomto pozemku.

Presné umiestnenie predávaného pozemku je vyznačené v priloženej leteckej snímke , ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

### III.

Zmluvné strany sa touto zmluvou dohodli, že v súlade s prijatým uznesením MsZ č. 382/2005 zo dňa 22.6.2005 a v súlade so „Zásadami hospodárenia s majetkom mesta“ schválenými v mestskom zastupiteľstve dňa 16.12.2003 uznesením č. 127/2003 :

- uzatvárajú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s tým, že pri jej podpise bude uhradená záloha kúpnej ceny v schválenej výške 274.000,-Sk,
- kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu, ktorá má byť postavená na predmetnom pozemku, v prípade nesplnenia tejto podmienky, predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve môže odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie,
- taktiež ak kupujúci v lehote určenej v stavebnom povolení predávajúcemu nepredloží právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavbu umiestnenú na predmetnom pozemku, predávajúci má právo od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť,
- kúpnu zmluvu zmluvné strany uzavru do 30 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu postavenú na predmetnom pozemku .

### IV.

Zmluvné strany sa dohodli, že cena predmetu kúpy podľa čl. I. tejto zmluvy bude 2.000,-Sk/m<sup>2</sup>, čo pri výmere 137 m<sup>2</sup> predstavuje kúpnu cenu 274.000,-Sk, ktorú uhradí kupujúci pri podpise tejto zmluvy na účet predávajúceho v DEXIA banke Slovensko, a.s. Bratislava, pob. Ružomberok číslo

Poplatky súvisiace s prevodom nehnuteľnosti uhradí kupujúci pri podpise kúpnej zmluvy.

### V.

Kupujúci sa zaväzuje, že bez výnimky akceptuje nasledovné podmienky výstavby ubytovacích zariadení, ktoré si mesto stanovilo pri vyhlásení verejnej súťaže :

- Predávajú sa len zastavané plochy pozemkov, to znamená len tie plochy, na ktorých bude priamo stáť objekt ubytovacieho zariadenia
- Ubytovacie zariadenia musia spĺňať podmienky kategorizácie podľa vyhláška č. 419/2001 Zb. pre kategóriu ubytovacích zariadení, penzión, turistická ubytovňa alebo prázdninový dom
- Určené zastavané plochy sú povinné. nie je možné pozemok pôdorysne zmenšiť alebo zväčšiť. prípustná je však tolerancia úpravy skutočnej zastavanej plochy objektu v rozsahu 5% od povinnej zastavanej plochy.

- Navrhovaná nadzemná podlažnosť uvedená v tabuľke je povinná. nie je možné zrealizovať viac, alebo menej nadzemných podlaží. Za nadzemné podlažie sa pre potreby tejto zmluvy považuje aj podkrovie.
  - Objekt môže aj nemusí mať podzemné podlažie. / pivnicu, suterén/
  - Minimálny počet lôžok uvedený v tabuľke je povinný. umiestniť viac lôžok formou prístelkou je prípustné.
  - Počet lôžok uvedený ako minimálny musí byť využívaný pre potreby voľného cestovného ruchu
  - Vyňatie pozemkov z lesného pôdneho fondu si zabezpečia a všetky poplatky s tým súvisiace zaplatia kupujúci
  - Stavebný úrad povolí len takú stavbu, ktorá bude mať zabezpečené pripojenie na pozemné komunikácie, bude napojená na verejnú kanalizáciu, alebo na iné zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd, bude mať zabezpečené zdroje pre elektrické, alebo plynové vykurovanie a bude napojená na dostatočný zdroj pitnej vody a dostatočný zdroj elektrickej energie.
  - Vybudovanie potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v lokalite na to, aby boli zabezpečené podmienky podľa predchádzajúceho odseku, si na vlastné náklady zabezpečia samotní kupujúci
  - Prevod vlastníckych práv z predávajúceho na kupujúceho sa uskutoční na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia
  - Stavba bude povolená na základe tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej medzi predávajúcim a kupujúcim .
- Ostatné voľné rekreačné plochy v okolí ubytovacích zariadení bude mesto odpredávať po komplexnej dostavbe všetkých ubytovacích zariadení, podľa uznesenia MsZ.

Zároveň sa účastníci tejto zmluvy dohodli, že kupujúci odo dňa podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a uhradenia zálohy kúpnej ceny vstupujú do úžitku tejto nehnuteľnosti za účelom výstavby ubytovacieho zariadenia

## VI.

Po zániku odkladacej podmienky alebo lehoty pre uzatvorenie kúpnej zmluvy, ako je v čl. III. tejto zmluvy uvedené, sú zmluvné strany povinné do 30 dní od tejto skutočnosti uzavrieť kúpnu zmluvu na predmet tejto zmluvy podľa čl. II., inak sa strana oprávnená (kupujúci) môže domáhať svojho práva podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka.



VII.

Táto zmluva sa uzaviera na dobu určitú od uzavretia tejto zmluvy do splnenia podmienok v tejto zmluve dohodnutých a vyplývajúcich ; zo stavebného a kolaudačného rozhodnutia, s platnosťou a účinnosťou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby, alebo pred uplynutím tejto doby dňom uzavretia kúpnej zmluvy podľa podmienok v čl. III. a VI..

VIII.

V ostatných otázkach neupravených touto zmluvou sa právny vzťah oboch zmluvných strán riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Ďalšie dohovory môžu byť predmetom samotnej kúpnej zmluvy.

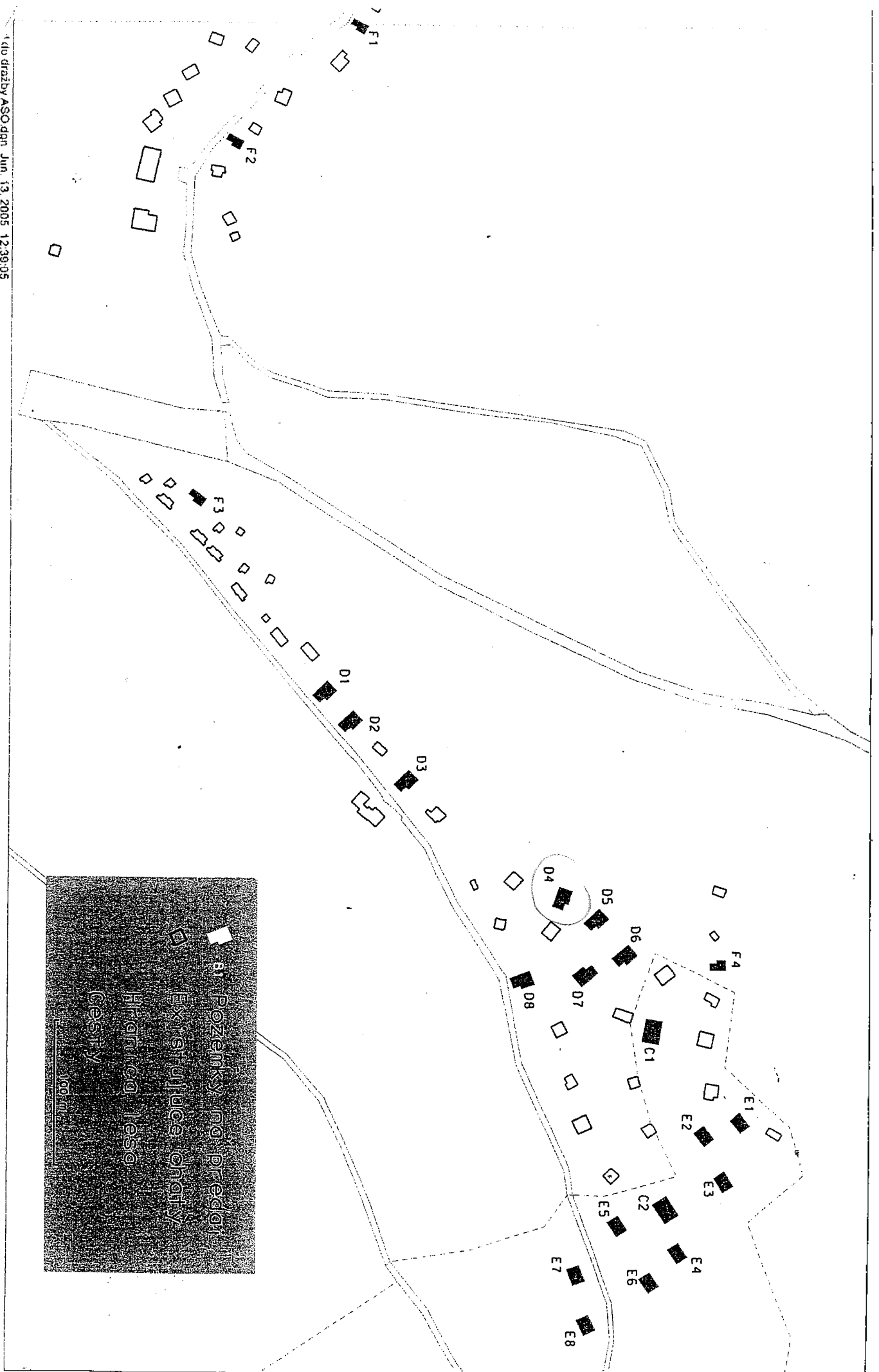
IX.

Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle, vo všetkom jej porozumeli. Na znak súhlasu s jej celým obsahom ju obe zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

V Ružomberku dňa *28. 11. 2006*

predávajúci  
Mesto Ružomberok, zastúpené  
JUDr. Jurajom Čechom  
primátorom mesta

kupujúci  
Milan Rajský



A) Pozemky na predaj  
Existujúca čiara  
Hrádňová leso  
Časť

100m

## Hrabovo

### A) Zmluva o budúcej zmluve Milan Rajský zo dňa 28.4.2006 CEZ 146/2006

#### Skutkový stav

Mesto Ružomberok ako budúci predávajúci uzatvorilo dňa 28.4.2006 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s Milanom Rajským ako budúcim kupujúcim.

**Predmetom kúpy** je **predaj pozemku** označený v snímke z katastrálnej mapy, ako pozemok D4 ( výmera zastavanej plochy 137m<sup>2</sup> ) **za účelom vybudovania ubytovacieho zariadenia** na tomto pozemku.

Ubytovacie zariadenie : počet nadzemných podlaží 2  
zastavaná plocha každého podlažia 137m<sup>2</sup>  
minimálny počet lôžok 14

Pri výstave dodržať nasledovné podmienky, ktoré boli uvedené vo **vyhlásenej verejnej súťaži** :

- predávajú sa len zastavané plochy pozemkov, len tie na ktorých bude priamo stáť objekt ubytovacieho zariadenia,
- ubytovacie zariadenie musí spĺňať podmienky kategorizácie podľa vyhlášky č. 419/2001 pre kategóriu ubytovacích zariadení, penzión, turistická ubytovňa alebo prázdninový dom,
- určené zastavané plochy sú povinné, nie je možné pozemok pôdorysne zmenšiť alebo zväčšiť, prípustná je však tolerancia úpravy skutočnej zastavanej plochy objektu v rozsahu 5% od povinnej zastavanej plochy,
- navrhovaná nadzemná podlažnosť uvedená v tabuľke je povinná, nie je možné zrealizovať viac alebo menej nadzemných podlaží. Za nadzemné podlažie sa považuje aj podkrovie,
- objekt môže ale aj nemusí mať podzemné podlažie ( pivnicu, suterén),
- minimálny počet lôžok uvedený v tabuľke je povinný, umiestnenie viac lôžok formou prístelky je prípustné,
- počet lôžok uvedený ako minimálny musí byť využívaný pre potreby voľného cestovateľského ruchu,
- vyňatie pozemkov z lesného pôdneho fondu si zabezpečí a všetky poplatky s tým súvisiace kupujúci,
- stavebný úrad povolí len takú stavbu, ktorá bude mať zabezpečené pripojenie na pozemné komunikácie, bude napojená na verejnú kanalizáciu alebo iné zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd, bude mať zabezpečené zdroje pre elektrické alebo plynové vykurovanie a bude napojená na dostatočný zdroj pitnej vody a dostatočný zdroj elektrickej energie,
- vybudovanie potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v lokalite na to, aby boli zabezpečené podmienky podľa predchádzajúceho odseku, si na vlastné náklady zabezpečí kupujúci,
- prevod vlastníckych práv z predávajúceho na kupujúceho sa uskutoční na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia,
- stavba bude povolená na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

**Odkladacia podmienka:** kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu , ktorá má byť postavená na predmetom pozemku.

- budúci kupujúci **nedodržel vyššie uvedenú podmienku vydania stavebného povolenia v lehote 2 rokov odo dňa podpisu Zmluvy o budúcej zmluve, k dnešnému dňu nebolo začaté s výstavbou ubytovacieho zariadenia.**

V prípade nepĺnenie tejto podmienky, môže predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie.

**Kúpna cena** za predmet kúpy bola stanovená vo výške 2000,- SK (66,37Eur) /m<sup>2</sup> čo pri výmere 137m<sup>2</sup> predstavovalo kúpnu cenu 274.000,- SK ( 9095,13Eur), ktorá má byť uhradená budúcim kupujúcim pri podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

- **kúpna cena za predmet kúpy bola uhradená zo strany budúceho kupujúceho vo výške 274. 000,- SK ( 9095,13 Eur), a to 2.5.2006**

**Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy** Po zániku odkladacej podmienky alebo lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ako je v článku III. zmluvy, sú zmluvné strany povinné do 30 dní od tejto skutočnosti uzavrieť kúpnu zmluvu na predmet zmluvy, inak sa strana oprávnená ( kupujúci) môže domáhať svojho práva podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka.

*Čl. III Zmluvy : „Kúpnu zmluvu zmluvné strany uzatvoria do 30 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu postavenú na predmetnom pozemku.“*

**Doba platnosti zmluvy** Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od uzatvorenia zmluvy do splnenia podmienok v zmluve dohodnutých a vyplývajúcich zo stavebného a kolaudačného rozhodnutia. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby, alebo pred uplynutím doby dňom uzatvorenia kúpnej zmluvy.

#### **Právny stav**

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a Milanom Rajsčým ako budúcim kupujúcim sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola uzatvorená **na dobu určitú do splnenia podmienok v tejto zmluve dohodnutých a vyplývajúcich zo stavebného a kolaudačného rozhodnutia, t.j. s odkladacou podmienkou.**

Odkladacou podmienkou je v tomto prípade podľa ČL. III. Zmluvy : *„kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpisania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu , ktorá má byť postavená na predmetom pozemku.“* V tomto prípade, nakoľko zmluva bola podpísaná 28.4.2006 stavebné povolenie malo byť vydané najneskôr do 28.4.2008.

Vyššie uvedená odkladacia podmienka je podmienkou podľa § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa účinnosť právneho úkonu odkladá do splnenia určitej skutočnosti. Právny úkon je platný avšak jeho účinky nastanú splnením odkladacej podmienky. Práva a povinnosti vyplývajúce pre zmluvné strany zo zmluvy nastanú až splnením tejto podmienky. Do splnenia (či nesplnenia) je právny úkon – zmluva síce platná a záväzná, nenadobudne však právne účinky. Splnením odkladacej podmienky nadobudne právny úkon právne účinky, pričom vtedy je naplnená vôľa zamýšľaná účastníkmi právneho úkonu. Záväzok uzatvorenia kúpnej zmluvy je viazaný na splnenie odkladacej podmienky. V danom prípade nedošlo zo strany budúceho kupujúceho k splneniu odkladacej podmienky, čím nedošlo ani k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Budúcemu predávajúcemu teda v tejto súvislosti nevznikla povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s budúcim kupujúcim. Nesplnením si odkladacej podmienky zo strany budúceho kupujúceho právny dôvod na plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odpadol. **Nesplnenie odkladacej podmienky znamená, že dosiaľ**

**neúčinný právny úkon už účinnosť nenadobudne. Právo budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy nevzniklo.**

Budúci kupujúci dňa 2.5.2006 uhradil budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu vo výške 274. 000,- SK ( 9095,13 Eur).

Podľa § 498 Občianskeho zákonníka platí, že na to, čo dal pred uzatvorením zmluvy jeden z účastníkov zmluvy hľadá sa ako na preddavok. Znamená to, že pokiaľ pred uzatvorením zmluvy poskytne jedna strana niečo, čo má byť predmetom jej budúceho záväzku zo zmluvy, je stanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa plnenie poskytnuté medzi účastníkmi pred uzatvorením zmluvy, z ktorej má záväzok naplnenie ešte len vzniknúť považuje za preddavok, t.j. za splátku na dohodnuté budúce plnenie. Podstatné v tomto prípade je, že plnenie bolo poskytnuté predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, má ten, kto preddavok poskytol, právo na jeho vrátenie, inak by sa druhá strana bezdôvodne obohatila, lebo právny dôvod na základe ktorého bola záloha na budúcu kúpu prijatá odpadol. Ak sa zamýšľaná kúpa nerealizovala, záloha sa stáva bezdôvodným obohatením vo chvíli, kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci plnil budúcemu predávajúcemu, teda, kedy predávajúci odmietol kupujúcemu predať nehnuteľnosť, resp. kedy sa vytvoril stav, z ktorého je zrejmé, že kúpa nebude realizovaná. Stav kedy je zrejmé že nebude realizovaná kúpa, teda kedy odpadol dôvod je 29.4.2008.

**Nesplnením odkladacej podmienky tzv. odpadol právny dôvod pre ďalšie plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pričom záloha na kúpnu cenu, vyplatená Mestu Ružomberok budúcim kupujúcim pred podpisom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, sa stala momentom kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci zaplatil zálohu na kúpnu cenu budúcemu predávajúcemu, t.j. 29.4.2008 - bezdôvodným obohatením na strane mesta.**

Podľa § 107 Občianskeho zákonníka „Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky.“

**Právo na vydanie bezdôvodného obohatenia k dnešnému dňu premlčané je.**

Podľa § 458 ods. 2 Občianskeho zákonníka: „S predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať úžitky z neho, pokiaľ ten, kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne.“ V danom prípade budúci predávajúci nebol pri získaní bezdôvodného obohatenia nedobromyseľný, nakoľko nesplnenie odkladacej podmienky spôsobil budúci kupujúci svojou nečinnosťou.

Podľa čl. III. zmluvy: „kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu, ktorá má byť postavená na predmetom pozemku, v prípade nesplnenia tejto podmienky, predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve môže odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie.“

**K odstúpeniu od zmluvy zo strany Mesta Ružomberok do dnešného dňa nedošlo.**

Podľa § 101 Občianskeho zákonníka : „Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.“ **K dnešnému dňu bolo právo mesta na odstúpenie od zmluvy premlčané.**

Dňa 14.8.2009 podal p. Rajský odstúpenie od zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy z dôvodov: neexistujúce inžinierske siete, ku ktorým by bolo možné stavbu pripojiť ( voda a odpad) a vyňatie z lesného fondu.

Tieto podmienky boli však uvedené v zmluve o budúcej kúpnej zmluve pod čl. V :

- vyňatie pozemkov z lesného pôdneho fondu si zabezpečí a všetky poplatky s tým súvisiace kupujúci,
- stavebný úrad povolí len takú stavbu, ktorá bude mať zabezpečené pripojenie na pozemné komunikácie, bude napojená na verejnú kanalizáciu alebo iné zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd, bude mať zabezpečené zdroje pre elektrické alebo plynové vykurovanie a bude napojená na dostatočný zdroj pitnej vody a dostatočný zdroj elektrickej energie,
- vybudovanie potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v lokalite na to, aby boli zabezpečené podmienky podľa predchádzajúceho odseku, si na vlastné náklady zabezpečí kupujúci,

Nakoľko podmienky ktoré uviedol budúci kupujúci, ako podmienky pre odstúpenie od zmluvy neboli podmienkami, pre ktoré by bola táto zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť, toto podanie považujem za nedôvodné. Zároveň lehota do kedy bol povinný splniť podmienku výstavby ubytovacieho zariadenia, teda zabezpečiť stavebné povolenie v lehote dvoch rokov od podpisu zmluvy uplynula 28.4.2008. Nedodržaním tejto podmienky zo strany budúceho kupujúceho malo za následok vyššie uvedené právne následky.

S odstúpením od zmluvy zároveň budúci kupujúci požiadal aj o vrátenie kúpnej ceny. Vzhľadom na vyššie uvedený právny stav mám za to, že nárok na vrátenie bezdôvodného obohatenia uplatnil budúci kupujúci u budúceho predávajúceho 14.8.2009, avšak v lehote podľa § 107 Občianskeho zákonníka „Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky.“ neuplatnil toto právo na súde.

**Právo na vydanie bezdôvodného obohatenie k dnešnému dňu premlčané je.**

## **B) Zmluva o budúcej zmluve Jozef Bobuľa zo dňa 2.5.2006 CEZ 145/2006**

### **Skutkový stav**

Mesto Ružomberok ako budúci predávajúci uzatvorilo dňa 2.5.2006 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s Jozef Bobuľa ako budúcim kupujúcim.

**Predmetom kúpy je predaj pozemku** označený v snímke z katastrálnej mapy, ako pozemok D8 ( výmera zastavanej plochy 137m<sup>2</sup> ) **za účelom vybudovania ubytovacieho zariadenia** na tomto pozemku.

Ubytovacie zariadenie : počet nadzemných podlaží 2  
zastavaná plocha každého podlažia 137m<sup>2</sup>  
minimálny počet lôžok 14

Pri výstave dodržať nasledovné podmienky, ktoré boli uvedené vo **vyhlásenej verejnej súťaži** :

- predávajú sa len zastavané plochy pozemkov, len tie na ktorých bude priamo stáť objekt ubytovacieho zariadenia,
- ubytovacie zariadenie musí spĺňať podmienky kategorizácie podľa vyhlášky č. 419/2001 pre kategóriu ubytovacích zariadení, penzión, turistická ubytovňa alebo prázdninový dom,
- určené zastavané plochy sú povinné, nie je možné pozemok pôdorysne zmenšiť alebo zväčšiť, prípustná je však tolerancia úpravy skutočnej zastavanej plochy objektu v rozsahu 5% od povinnej zastavanej plochy,

- navrhovaná nadzemná podlažnosť uvedená v tabuľke je povinná, nie je možné zrealizovať viac alebo menej nadzemných podlaží. Za nadzemné podlažie sa považuje aj podkrovie,
- objekt môže ale aj nemusí mať podzemné podlažie ( pivnicu, suterén),
- minimálny počet lôžok uvedený v tabuľke je povinný, umiestnenie viac lôžok formou prístelky je prípustné,
- počet lôžok uvedený ako minimálny musí byť využívaný pre potreby voľného cestovateľského ruchu,
- vyňatie pozemkov z lesného pôdneho fondu si zabezpečí a všetky poplatky s tým súvisiace kupujúci,
- stavebný úrad povolí len takú stavbu, ktorá bude mať zabezpečené pripojenie na pozemné komunikácie, bude napojená na verejnú kanalizáciu alebo iné zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd, bude mať zabezpečené zdroje pre elektrické alebo plynové vykurovanie a bude napojená na dostatočný zdroj pitnej vody a dostatočný zdroj elektrickej energie,
- vybudovanie potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v lokalite na to, aby boli zabezpečené podmienky podľa predchádzajúceho odseku, si na vlastné náklady zabezpečí kupujúci,
- prevod vlastníckych práv z predávajúceho na kupujúceho sa uskutoční na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia,
- stavba bude povolená na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

**Odkladacia podmienka:** kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu, ktorá má byť postavená na predmetom pozemku.

- **budúci kupujúci nedodržel vyššie uvedenú podmienku vydania stavebného povolenia v lehote 2 rokov odo dňa podpisu Zmluvy o budúcej zmluve, k dnešnému dňu nebolo začaté s výstavbou ubytovacieho zariadenia.**

V prípade neplnenie tejto podmienky, môže predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie.

**Kúpna cena** za predmet kúpy bola stanovená vo výške 3100,- SK (102,90Eur) /m<sup>2</sup> čo pri výmere 137m<sup>2</sup> predstavovalo kúpnu cenu 424.700,- SK ( 14.197,04Eur), ktorá má byť uhradená budúcim kupujúcim pri podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

- **kúpna cena za predmet kúpy bola uhradená zo strany budúceho kupujúceho vo výške 424. 700,- SK ( 14.197,04 Eur), a to 2.5.2006**

**Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy** Po zániku odkladacej podmienky alebo lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ako je v článku III. zmluvy, sú zmluvné strany povinné do 30 dní od tejto skutočnosti uzavrieť kúpnu zmluvu na predmet zmluvy, inak sa strana oprávnená ( kupujúci) môže domáhať svojho práva podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka.

*Čl. III Zmluvy : „Kúpnu zmluvu zmluvné strany uzatvoria do 30 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu postavenú na predmetnom pozemku.“*

**Doba platnosti zmluvy** Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od uzatvorenia zmluvy do splnenia podmienok v zmluve dohodnutých a vyplývajúcich zo stavebného a kolaudačného rozhodnutia.

Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby, alebo pred uplynutím doby dňom uzatvorenia kúpnej zmluvy.

#### **Právny stav**

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a Jozefom Bobuľom ako budúcim kupujúcim sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola uzatvorená **na dobu určitú do splnenia podmienok v tejto zmluve dohodnutých a vyplývajúcich zo stavebného a kolaudačného rozhodnutia, t.j. s odkladacou podmienkou.**

Odkladacou podmienkou je v tomto prípade podľa ČL. III. Zmluvy : „*kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu , ktorá má byť postavená na predmetom pozemku.*“ V tomto prípade, nakoľko zmluva bola podpísaná 2.5.2006 stavebné povolenie malo byť vydané najneskôr do 2.5.2008.

Vyššie uvedená odkladacia podmienka je podmienkou podľa § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa účinnosť právneho úkonu odkladá do splnenia určitej skutočnosti. Právny úkon je platný avšak jeho účinky nastanú splnením odkladacej podmienky. Práva a povinnosti vyplývajúce pre zmluvné strany zo zmluvy nastanú až splnením tejto podmienky. Do splnenia (či nespĺnenia) je právny úkon – zmluva síce platná a záväzná, nenadobudne však právne účinky. Splnením odkladacej podmienky nadobudne právny úkon právne účinky, pričom vtedy je naplnená vôľa zamýšľaná účastníkmi právneho úkonu. Záväzok uzatvorenia kúpnej zmluvy je viazaný na splnenie odkladacej podmienky. V danom prípade nedošlo zo strany budúceho kupujúceho k splneniu odkladacej podmienky, čím nedošlo ani k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Budúcemu predávajúcemu teda v tejto súvislosti nevznikla povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s budúcim kupujúcim. Nespĺnením si odkladacej podmienky zo strany budúceho kupujúceho právny dôvod na plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odpadol. **Nespĺnenie odkladacej podmienky znamená, že dosiaľ neúčinný právny úkon už účinnosť nenadobudne. Právo budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy nevzniklo.**

Budúci kupujúci dňa 2.5.2006 uhradil budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu vo výške 424. 700,- SK ( 14.197,04 Eur).

Podľa § 498 Občianskeho zákonníka platí, že na to, čo dal pred uzatvorením zmluvy jeden z účastníkov zmluvy hľadi sa ako na preddavok. Znamená to, že pokiaľ pred uzatvorením zmluvy poskytne jedna strana niečo, čo má byť predmetom jej budúceho záväzku zo zmluvy, je stanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa plnenie poskytnuté medzi účastníkmi pred uzatvorením zmluvy, z ktorej má záväzok naplnenie ešte len vzniknúť považuje za preddavok, t.j. za splátku na dohodnuté budúce plnenie. Podstatné v tomto prípade je, že plnenie bolo poskytnuté predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, má ten, kto preddavok poskytol, právo na jeho vrátenie, inak by sa druhá strana bezdôvodne obohatila, lebo právny dôvod na základe ktorého bola záloha na budúcu kúpu prijatá odpadol. Ak sa zamýšľaná kúpa nerealizovala, záloha sa stáva bezdôvodným obohatením vo chvíli, kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci plnil budúcemu predávajúcemu, teda, kedy predávajúci odmietol kupujúcemu predať nehnuteľnosť, resp. kedy sa vytvoril stav, z ktorého je zrejmé , že kúpa nebude realizovaná. Stav kedy je zrejmé že nebude realizovaná kúpa, teda kedy odpadol dôvod je 3.5.2008.



Nesplnením odkladacej podmienky tzv. **odpadol právny dôvod pre ďalšie plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**, pričom záloha na kúpnu cenu, vyplatená Mestu Ružomberok budúcim kupujúcim pred podpisom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, sa stala momentom kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci zaplatil zálohu na kúpnu cenu budúcemu predávajúcemu, t.j. **3.5.2008 - bezdôvodným obohatením na strane mesta.**

Podľa § 107 Občianskeho zákonníka „Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky.“

**Právo na vydanie bezdôvodného obohatenie k dnešnému dňu premlčané je.**

Podľa § 458 ods. 2 Občianskeho zákonníka: „S predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať úžitky z neho, pokiaľ ten, kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne.“ V danom prípade budúci predávajúci nebol pri získaní bezdôvodného obohatenia nedobromyseľný, nakoľko nesplnenie odkladacej podmienky spôsobil budúci kupujúci svojou nečinnosťou.

Podľa čl. III. zmluvy: „*kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu, ktorá má byť postavená na predmetom pozemku, v prípade nesplnenia tejto podmienky, predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve môže odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie.*“

**K odstúpeniu od zmluvy zo strany Mesta Ružomberok do dnešného dňa nedošlo.**

Podľa § 101 Občianskeho zákonníka : „Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.“ **K dnešnému dňu bolo právo mesta na odstúpenie od zmluvy premlčané.**

Zároveň však v tejto súvislosti bol dňa 26.3.2008 uznesením MsZ č. 209/2008 schválený priamy predaj nehnuteľnosti pozemku D8 o výmere 137m<sup>2</sup> do vlastníctva Dr. Giorgadzeho Nodaria za kúpnu cenu 1600,- SK, a to na základe výsledkov verejnej súťaže uskutočnenej dňa 20.2.2008. Jedná sa o totožný pozemok zazmluvnený Jozefom Bobuľom zmluvou zo dňa 2.5.2006. Zmluva s Dr. Giorgadzom Nodariom uzatvorená nebola. Následne došlo k zmene uznesenia: Uznesenie MsZ 209/2008 bolo dňa 17.9.2008 zmenené, a to č. uznesenia 281/2008 bod 22. *Zmena uznesenia MsZ 209/2008 bod 15 písm. e) prvá odrážka zo dňa 26.3.2008, tak že do vlastníctva Dr. Giorgadze Nodari sa odpredáva pozemok č. E 7 o výmere 137m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 1600,- sk. V pôvodnom uznesení bol odsúhlasený predaj pozemku D8 o výmere 137m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 1600,- sk.*

Mesto Ružomberok ako budúci predávajúci následne uzatvorilo dňa 30.9.2008 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s Jozefom Bobuľom ako budúcim kupujúcim, a to pod rovnakým poradovým číslom s rovnakými podmienkami = totožnosť zmluvy je rovnaká, jediná zmena je v dátume podpisu. Uznesenie, ktoré by však opätovne schválilo resp. preschválilo predaj pozemku D8 na p. Bobuľu nie je. Mám za to, že Zmluva zo dňa 30.9.2008 je neplatnou zmluvou, nakoľko na základe platného uznesenia MsZ č. 382/2005 zo dňa 22.6.2005 bol schválený predaj pozemku s p. Bobuľom a uzatvorená zmluva zo dňa 2.5.2006, ktorej podmienky mal budúci kupujúci splniť do 2.5.2008 a to zabezpečiť stavebné povolenie na výstavbu ubytovacieho zariadenia. Na základe jedného platného uznesenia nemôžu byť uzatvorené dve zmluvy s rovnakou zmluvnou stranou s rozličnými dátumami.

CEZ 187/  
2006

## Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka

Hrabovo č. 7 /2005

medzi:

Predávajúcim: Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok  
zastúpené JUDr. Jurajom Čechom, primátorom mesta  
IČO: 315 737  
Bankové spojenie:  
pob. Ružomberok, č.ú.:  
(ďalej len predávajúci)

a

kupujúcim: Mgr. Alena Mulderová,  
bytom  
(ďalej len kupujúci)

### I.

Predávajúci je v kat. území Ružomberok, lokalita Hrabovo výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to pozemku označeného v „Zozname pozemkov na predaj“ ako:

**pozemok D 5 - výmera zastavanej plochy určenej na predaj 137 m<sup>2</sup>,**  
**na ktorom sa má postaviť ubytovacie zariadenie s týmito podmienkami :**

- počet nadzemných podlaží 2
- zastavaná plocha každého podlažia 137 m<sup>2</sup>
- minimálny počet lôžok 14

/ ďalej len pozemok D 5 /

Pozemky boli vytvorené z parcely reg. E č. 916/2 , ktorá je zapísaná na LV č. 6678 vlastníka Mesta Ružomberok. Časť pozemku parc.č.KN – C 14527/1 zodpovedá časti parcely reg. KN – 916/2, z ktorej je vytvorený pozemok D 5.

### II.

Predmetom budúcej kúpnej zmluvy je podľa uznesenia MsZ č. 382/2005 zo dňa 22.6.2005 predaj pozemku D 5 podrobne popísaného v čl. I. tejto zmluvy za účelom vybudovania ubytovacieho zariadenia na tomto pozemku.

Presné umiestnenie predávaného pozemku je vyznačené v priloženej leteckej snímke , ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

### III.

Zmluvné strany sa touto zmluvou dohodli, že v súlade s prijatým uznesením MsZ č. 382/2005 zo dňa 22.6.2005 a v súlade so „ Zásadami hospodárenia s majetkom mesta “ schválenými v mestskom zastupiteľstve dňa 16.12.2003 uznesením č. 127/2003 :

- uzatvárajú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s tým, že pri jej podpise bude uhradená záloha kúpnej ceny v schválenej výške 219.200,-Sk,
- kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu, ktorá má byť postavená na predmetnom pozemku, v prípade nesplnenia tejto podmienky, predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve môže odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie,
- taktiež ak kupujúci v lehote určenej v stavebnom povolení predávajúcemu nepredloží právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavbu umiestnenú na predmetnom pozemku, predávajúci má právo od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť,
- kúpnu zmluvu zmluvné strany uzavru do 30 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu postavenú na predmetnom pozemku .

### IV.

Zmluvné strany sa dohodli, že cena predmetu kúpy podľa čl. I. tejto zmluvy bude 1.600,-Sk/m<sup>2</sup>, čo pri výmere 137 m<sup>2</sup> predstavuje kúpnu cenu 219.200,-Sk, ktorú uhradí kupujúci pri podpise tejto zmluvy na účet predávajúceho v DEXIA banke Slovensko, a.s. Bratislava, pob. Ružomberok číslo :

Poplatky súvisiace s prevodom nehnuteľnosti uhradí kupujúci pri podpise kúpnej zmluvy.

### V.

Kupujúci sa zaväzuje, že bez výnimky akceptuje nasledovné podmienky výstavby ubytovacích zariadení, ktoré si mesto stanovilo pri vyhlásení verejnej súťaže :

- Predávajú sa len zastavané plochy pozemkov, to znamená len tie plochy, na ktorých bude priamo stáť objekt ubytovacieho zariadenia
- Ubytovacie zariadenia musia spĺňať podmienky kategorizácie podľa vyhláška č. 419/2001 Zb. pre kategóriu ubytovacích zariadení, penzión, turistická ubytovňa alebo prázdninový dom
- Určené zastavané plochy sú povinné. nie je možné pozemok pôdorysne zmenšiť alebo zväčšiť. prípustná je však tolerancia úpravy skutočnej zastavanej plochy objektu v rozsahu 5% od povinnej zastavanej plochy.

- Navrhovaná nadzemná podlažnosť uvedená v tabuľke je povinná. nie je možné zrealizovať viac, alebo menej nadzemných podlaží. Za nadzemné podlažie sa pre potreby tejto zmluvy považuje aj podkrovie.
  - Objekt môže aj nemusí mať podzemné podlažie. / pivnicu, suterén/
  - Minimálny počet lôžok uvedený v tabuľke je povinný. umiestniť viac lôžok formou prístelky je prípustné.
  - Počet lôžok uvedený ako minimálny musí byť využívaný pre potreby voľného cestovného ruchu
  - Vyňatie pozemkov z lesného pôdneho fondu si zabezpečia a všetky poplatky s tým súvisiace zaplatia kupujúci
  - Stavebný úrad povolí len takú stavbu, ktorá bude mať zabezpečené pripojenie na pozemné komunikácie, bude napojená na verejnú kanalizáciu, alebo na iné zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd, bude mať zabezpečené zdroje pre elektrické, alebo plynové vykurovanie a bude napojená na dostatočný zdroj pitnej vody a dostatočný zdroj elektrickej energie.
  - Vybudovanie potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v lokalite na to, aby boli zabezpečené podmienky podľa predchádzajúceho odseku, si na vlastné náklady zabezpečia samotní kupujúci
  - Prevod vlastníckych práv z predávajúceho na kupujúceho sa uskutoční na základe vydaného košulačného rozhodnutia
  - Stavba bude povolená na základe tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej medzi predávajúcim a kupujúcim .
- Ostatné voľné rekreačné plochy v okolí ubytovacích zariadení bude mesto odpredávať po komplexnej dostavbe všetkých ubytovacích zariadení, podľa uznesenia MsZ.

Zároveň sa účastníci tejto zmluvy dohodli, že kupujúci odo dňa podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a uhradenia zálohy kúpnej ceny vstupujú do úžitku tejto nehnuteľnosti za účelom výstavby ubytovacieho zariadenia

## VI.

Po zániku odkladacej podmienky alebo lehoty pre uzatvorenie kúpnej zmluvy, ako je v čl. III. tejto zmluvy uvedené, sú zmluvné strany povinné do 30 dní od tejto skutočnosti uzavrieť kúpnu zmluvu na predmet tejto zmluvy podľa čl. II., inak sa strana oprávnená (kupujúci) môže domáhať svojho práva podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka.

VII.

Táto zmluva sa uzaviera na dobu určitú od uzavretia tejto zmluvy do splnenia podmienok v tejto zmluve dohodnutých a vyplývajúcich ; zo stavebného a kolaudačného rozhodnutia, s platnosťou a účinnosťou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby, alebo pred uplynutím tejto doby dňom uzavretia kúpnej zmluvy podľa podmienok v čl. III. a VI.

VIII.

V ostatných otázkach neupravených touto zmluvou sa právny vzťah oboch zmluvných strán riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Ďalšie dohovory môžu byť predmetom samotnej kúpnej zmluvy.

IX.

Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle, vo všetkom jej porozumeli. Na znak súhlasu s jej celým obsahom ju obe zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

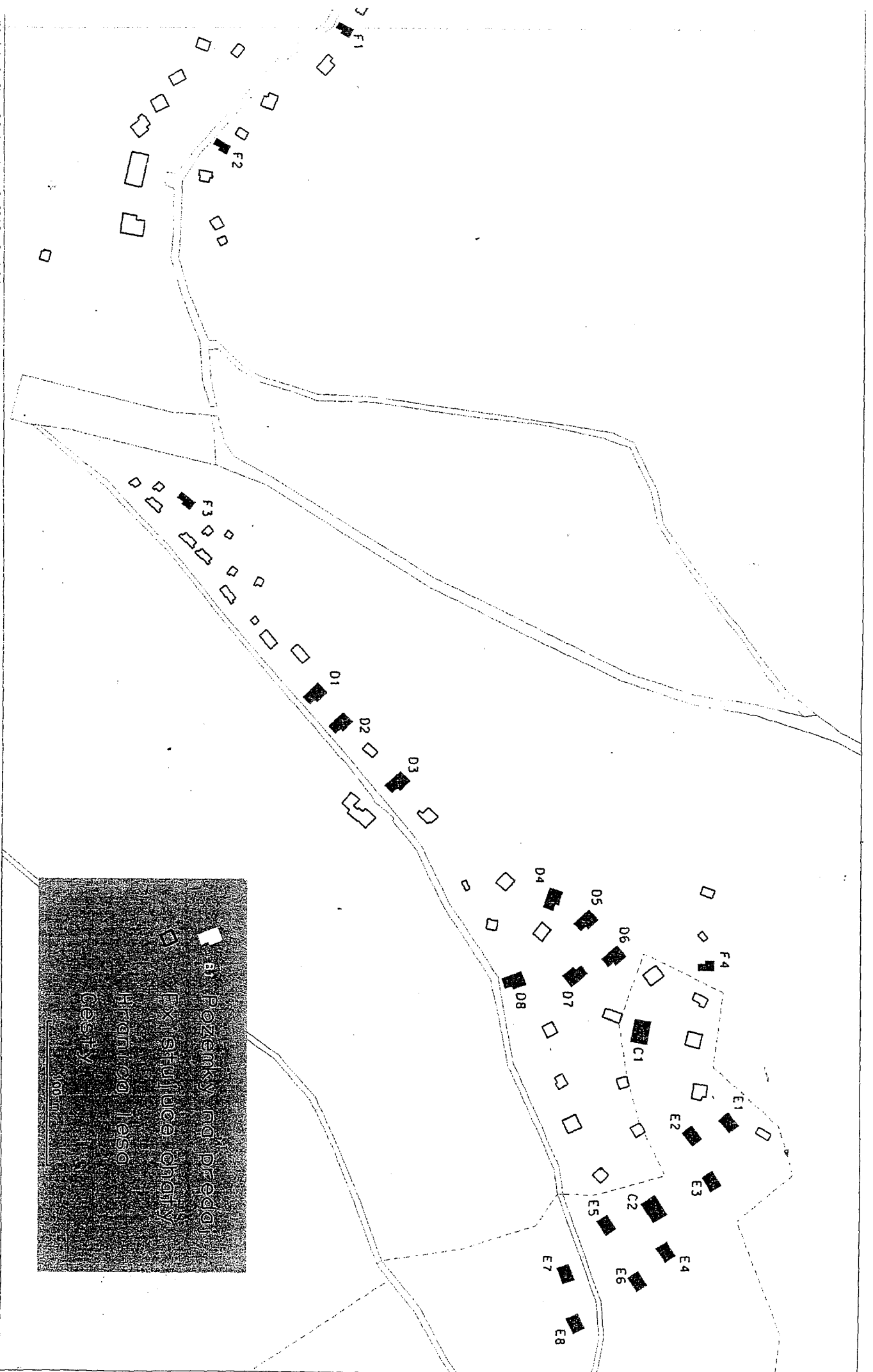
V Ružomberku dňa 2.5. 2006

---

/predávajúci  
Mesto Ružomberok, zastúpené  
JUDr. Jurajom Čechom  
primátorom mesta

---

kupujúci  
Alena Mulderová



A) Pozemsky nad predel  
Existujuca chofa  
Hranica lesa  
Cesty

100m

## Hrabovo

### A) Zmluva o budúcej zmluve Mgr. Alena Mulderová zo dňa 02.05.2006

#### Skutkový stav

Mesto Ružomberok ako budúci predávajúci uzatvorilo dňa 02.05.2006 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s Mgr. Alenou Mulderovou ako budúcim kupujúcim.

**Predmetom kúpy je predaj pozemku** označený v snímke z katastrálnej mapy, ako pozemok D5 ( výmera zastavanej plochy 137m<sup>2</sup> ) **za účelom vybudovania ubytovacieho zariadenia** na tomto pozemku.

Ubytovacie zariadenie : počet nadzemných podlaží 2  
zastavaná plocha každého podlažia 137m<sup>2</sup>  
minimálny počet lôžok 14

pozemky boli vytvorené z parcely KNE 916/2, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 6678, časť pozemku KNC 14527/1 zodpovedá časti parcely KNE 916/2, z ktorej je vytvorený pozemok D5.

Pri výstave dodržať nasledovné podmienky, ktoré boli uvedené vo **vyhlásenej verejnej súťaži** :

- predávajú sa len zastavané plochy pozemkov, len tie na ktorých bude priamo stáť objekt ubytovacieho zariadenia,
- ubytovacie zariadenie musí spĺňať podmienky kategorizácie podľa vyhlášky č. 419/2001 pre kategóriu ubytovacích zariadení, penzión, turistická ubytovňa alebo prázdninový dom,
- určené zastavané plochy sú povinné, nie je možné pozemok pôdorysne zmenšiť alebo zväčšiť, prípustná je však tolerancia úpravy skutočnej zastavanej plochy objektu v rozsahu 5% od povinnej zastavanej plochy,
- navrhovaná nadzemná podlažnosť uvedená v tabuľke je povinná, nie je možné zrealizovať viac alebo menej nadzemných podlaží. Za nadzemné podlažie sa považuje aj podkrovie,
- objekt môže ale aj nemusí mať podzemné podlažie ( pivnicu, suterén),
- minimálny počet lôžok uvedený v tabuľke je povinný, umiestnenie viac lôžok formou prístelku je prípustné,
- počet lôžok uvedený ako minimálny musí byť využívaný pre potreby voľného cestovateľského ruchu,
- vyňatie pozemkov z lesného pôdneho fondu si zabezpečí a všetky poplatky s tým súvisiace kupujúci,
- stavebný úrad povolí len takú stavbu, ktorá bude mať zabezpečené pripojenie na pozemné komunikácie, bude napojená na verejnú kanalizáciu alebo iné zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd, bude mať zabezpečené zdroje pre elektrické alebo plynové vykurovanie a bude napojená na dostatočný zdroj pitnej vody a dostatočný zdroj elektrickej energie,
- vybudovanie potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v lokalite na to, aby boli zabezpečené podmienky podľa predchádzajúceho odseku, si na vlastné náklady zabezpečí kupujúci,
- prevod vlastníckych práv z predávajúceho na kupujúceho sa uskutoční na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia,
- stavba bude povolená na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

**Odkladacia podmienka:** kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu, ktorá má byť postavená na predmetom pozemku.

- budúci kupujúci nedodrжал vyššie uvedenú podmienku vydania stavebného povolenia v lehote 2 rokov odo dňa podpisu Zmluvy o budúcej zmluve, k dnešnému dňu nebolo začaté s výstavbou ubytovacieho zariadenia.

V prípade neplnenie tejto podmienky, môže predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie.

**Kúpna cena** za predmet kúpy bola stanovená vo výške 1600,- SK (53,11Eur)/m<sup>2</sup> čo pri výmere 137m<sup>2</sup> predstavovalo kúpnu cenu 219.200,- SK ( 7276,10Eur), ktorá má byť uhradená budúcim kupujúcim pri podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

- **kúpna cena za predmet kúpy bola uhradená zo strany budúceho kupujúceho vo výške 219. 200,- SK ( 7276,10 Eur), a to 03.05.2006**

**Uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy.** Po zániku odkladacej podmienky alebo lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ako je v článku III. zmluvy, sú zmluvné strany povinné do 30 dní od tejto skutočnosti uzavrieť kúpnu zmluvu na predmet zmluvy, inak sa strana oprávnená (kupujúci) môže domáhať svojho práva podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka.

*Čl. III Zmluvy : „Kúpnu zmluvu zmluvné strany uzatvoria do 30 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu postavenú na predmetnom pozemku.“*

**Doba platnosti zmluvy** Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od uzatvorenia zmluvy do splnenia podmienok v zmluve dohodnutých a vyplývajúcich zo stavebného a kolaudačného rozhodnutia. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby, alebo pred uplynutím doby dňom uzatvorenia kúpnej zmluvy.

#### **Právny stav**

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim Mgr. Alenou Mulderovou ako budúcim kupujúcim sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola uzatvorená **na dobu určitú do splnenia podmienok v tejto zmluve dohodnutých a vyplývajúcich zo stavebného a kolaudačného rozhodnutia, t.j. s odkladacou podmienkou.**

Odkladacou podmienkou je v tomto prípade podľa ČL. III. Zmluvy : „*kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu , ktorá má byť postavená na predmetom pozemku.*“ V tomto prípade, nakoľko zmluva bola podpísaná 02.05.2006 stavebné povolenie malo byť vydané najneskôr do 02.05.2008.

Vyššie uvedená odkladacia podmienka je podmienkou podľa § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa účinnosť právneho úkonu odkladá do splnenia určitej skutočnosti. Právny úkon je platný avšak jeho účinky nastanú splnením odkladacej podmienky. Práva a povinnosti vyplývajúce pre zmluvné strany zo zmluvy nastanú až splnením tejto podmienky. Do splnenia (či nespĺnenia) je právny úkon – zmluva síce platná a záväzná, nenadobudne však právne účinky. Splnením odkladacej podmienky nadobudne právny úkon právne účinky, pričom vtedy je naplnená vôľa zamýšľaná účastníkmi právneho úkonu. Záväzok uzatvorenia kúpnej zmluvy je viazaný na splnenie odkladacej podmienky. V danom prípade nedošlo zo strany budúceho kupujúceho k splneniu odkladacej podmienky, čím nedošlo ani k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Budúcemu predávajúcemu teda v tejto súvislosti nevznikla povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s budúcim kupujúcim. Nesplnením si



odkladacej podmienky zo strany budúceho kupujúceho právny dôvod na plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odpadol. **Nesplnenie odkladacej podmienky znamená, že dosiaľ neučinný právny úkon už účinnosť nenadobudne. Právo budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy nevzniklo.**

Budúci kupujúci dňa 03.05.2006 uhradil budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu vo výške 219. 200,- SK ( 7276,10 Eur).

Podľa § 498 Občianskeho zákonníka platí, že na to, čo dal pred uzatvorením zmluvy jeden z účastníkov zmluvy hľadiť sa ako na preddavok. Znamená to, že pokiaľ pred uzatvorením zmluvy poskytne jedna strana niečo, čo má byť predmetom jej budúceho záväzku zo zmluvy, je stanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa plnenie poskytnuté medzi účastníkmi pred uzatvorením zmluvy, z ktorej má záväzok naplnenie ešte len vzniknúť považuje za preddavok, t.j. za splátku na dohodnuté budúce plnenie. Podstatné v tomto prípade je, že plnenie bolo poskytnuté predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, má ten, kto preddavok poskytol, právo na jeho vrátenie, inak by sa druhá strana bezdôvodne obohatila, lebo právny dôvod na základe ktorého bola záloha na budúcu kúpu prijatá odpadol. Ak sa zamýšľaná kúpa nerealizovala, záloha sa stáva bezdôvodným obohatením vo chvíli, kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci plnil budúcemu predávajúcemu, teda, kedy predávajúci odmietol kupujúcemu predať nehnuteľnosť, resp. kedy sa vytvoril stav, z ktorého je zrejmé, že kúpa nebude realizovaná. Stav kedy je zrejmé že nebude realizovaná kúpa, teda kedy odpadol dôvod je 03.05.2008.

**Nesplnením odkladacej podmienky tzv. odpadol právny dôvod pre ďalšie plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pričom záloha na kúpnu cenu, vyplatená Mestu Ružomberok budúcim kupujúcim pred podpisom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, sa stala momentom kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci zaplatil zálohu na kúpnu cenu budúcemu predávajúcemu, t.j. 3.5.2008 - bezdôvodným obohatením na strane mesta.**

Podľa § 107 Občianskeho zákonníka „Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premičí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premičí za tri roky.“

**Právo na vydanie bezdôvodného obohatenie k dnešnému dňu premičané je.**

Podľa § 458 ods. 2 Občianskeho zákonníka: „S predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať úžitky z neho, pokiaľ ten, kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne.“ V danom prípade budúci predávajúci nebol pri získaní bezdôvodného obohatenia nedobromyseľný, nakoľko nesplnenie odkladacej podmienky spôsobil budúci kupujúci svojou nečinnosťou.

Podľa čl. III. zmluvy: „kupujúci zabezpečí do dvoch rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve stavebné povolenie na stavbu, ktorá má byť postavená na predmetom pozemku, v prípade nesplnenia tejto podmienky, predávajúci od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve môže odstúpiť, pričom si zmluvné strany vrátia vzájomné plnenie.“

**K odstúpeniu od zmluvy zo strany Mesta Ružomberok do dnešného dňa nedošlo.**

Podľa § 101 Občianskeho zákonníka : „Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.“ **K dnešnému dňu bolo právo mesta na odstúpenie od zmluvy premičané.**