

# ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 50a a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi

## Budúcim predávajúcim:

**Obchodné meno:** Piano estate a. s.

Sídlo: Zavorská 10/H, 917 01 Trnava

IČO: 53 248 261

DIČ: 2121316835

IČ DPH: SK2121316835

Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka: 10771/T

Zastúpená: Patrik Varjú - predseda predstavenstva

(ďalej aj ako „Budúci predávajúci“)

a

## Budúcim kupujúcim:

**Názov:** Obec Dolné Lovčice

Sídlo: SNP 69, 919 27 Dolné Lovčice

IČO: 00 686 301

Zastúpená: Ing. Tomáš Bartovič, starosta obce

(ďalej len „Budúci kupujúci“)

(Budúci predávajúci a Budúci kupujúci ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

## Článok I.

### Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k nižšie uvedeným stavebným objektom vybudovaným budúcim predávajúcim v lokalite bližšie určenej v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy uzatvoria budúcu kúpnu zmluvu, ktorej základný obsah a rámec je vymedzený v článku II. tejto zmluvy (ďalej len „budúca kúpna zmluva“). Zmluvná strana, ktorej bude výzva na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy doručená, je povinná bezodkladne prísť k podpisu budúcej kúpnej zmluvy.
2. Výzvu na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy môže doručiť druhej zmluvnej strane ktorákolvek zo zmluvných strán písomne, a to v listinnej podobe alebo elektronickou formou do elektronickej schránky aktivovanej na doručovanie, v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o e-Governmente v znení neskorších predpisov. Výzva na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy sa považuje za doručenú aj v prípade, ak si adresát zásielky neprevezme (napr. zásielka sa vráti ako nedoručiteľná, adresát zásielku odmietne, adresát si zásielku neprevezme v odbernej lehote a pod.), za predpokladu, že je doručovaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to tretím dňom odo dňa jej odoslania.
3. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, nasledovných nehnuteľností v k. ú. Dolné Lovčice, obec Dolné Lovčice, okres Trnava, a to:

Pozemky parcely reg. „E“ evidované na katastrálnej mape ako:

**Parc. č. výmera v m2 druh pozemku**

11/1 18117 orná pôda

a novovytvorený pozemok reg. „C“ na základe geom. plánu č. 17/2026 zo dňa 19.03.2026, vyhotovený TT-GEO, s.r.o., Jazdecká 33, Trnava, IČO: 44 521 847, overený Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor dňa 26.03.2026, číslo: G1-353/2026, ktorého kópia tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy,

**Parc. č. výmera v m2 druh pozemku**

10/109 3447 orná pôda

(ďalej spolu len „Nehnutel'nosti“).

4. Budúci predávajúci má zámer na Nehnutelnostiach vrátane novovytvorených parciel podľa priloženého geometrického plánu v dotknutej lokalite vybudovať v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie, prípadne jej zmien a realizačného zamerania viacerých inžinierskych stavieb v rámci projektu „IBV DOLNÉ LOVČICE - Pod orechmi I“.
5. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy budú nasledovné stavebné objekty:
  - SO 01 – Prístupová komunikácia a spevnené plochy,
  - SO 04 – Dažďová kanalizácia,
  - SO 08 – Verejné osvetlenie,
  - SO 09 – Slaboprúdové rozvody,
  - SO 10 – Sadové úpravy,
 špecifikované v rámci projektu „IBV DOLNÉ LOVČICE - Pod orechmi I“, ktoré budú vybudované Budúcim predávajúcim na Nehnutelnostiach (vrátane novovytvorených pozemkov) v dotknutej lokalite do uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy (ďalej spolu ako „**Technická infraštruktúra**“), vrátane pozemkov, na ktorých bude Technická infraštruktúra zrealizovaná a Budúca infraštruktúra podľa bodu 9. tohto článku zmluvy (bez označenia stavebného objektu), pričom detaily ich špecifikácie môžu byť upravené na základe porealizačného zamerania.
6. Technická infraštruktúra, vrátane pozemkov, na ktorých bude zrealizovaná a Budúca infraštruktúra budú tvoriť predmet kúpy budúcej kúpnej zmluvy (ďalej len „**Predmet kúpy**“). Presné vymedzenie Nehnutelností a Technickej infraštruktúry bude s ohľadom na realizáciu projektu doplnené zo strany Predávajúceho, pričom základné vymedzenie budúcej kúpnej zmluvy je uvedené v čl. II. tejto zmluvy.
7. Budúci kupujúci vyhlasuje, že sa oboznámil s projektovou dokumentáciou k Technickej infraštruktúre, situáciou, geometrickým plánom vrátane ich príloh a situačných výkresov.
8. Budúci predávajúci vyhlasuje, že cestná komunikácia bude vybudovaná aj na nehnuteľnostiach v k. ú. Dolné Lovčice, obec Dolné Lovčice, okres Trnava, vo vlastníctve Budúceho kupujúceho a to na pozemkoch parcely reg. „E“ evidovaných na mape určeného operátu ako:

<u>Parc. č.</u>	<u>výmera v m<sup>2</sup></u>	<u>druh pozemku</u>
436	8865	Zastavaná plocha a nádvorie

(ďalej len „**Dotknutý pozemok**“).

9. Budúci predávajúci zároveň vyhlasuje, že má zámer na časti Dotknutého pozemku podľa Prílohy č. 2 tejto Zmluvy vybudovať cestnú komunikáciu v plnom profile s príľahlým chodníkom pre chodcov a odovzdať ich do vlastníctva Budúcemu kupujúcemu v súvislosti s realizáciou Technickej infraštruktúry a to za takých podmienok, že Budúci predávajúci dá na svoje náklady vypracovať projektovú dokumentáciu cestnej komunikácie a príľahlého chodníka pre chodcov (ďalej spolu len „**Budúca infraštruktúra**“) pre stavebný zámer v postavení stavebníka a Budúci predávajúci následne predmetnú stavbu vybuduje na vlastné náklady, pričom po dokončení stavby Budúcej infraštruktúry bude jej kolaudácia podmienkou kolaudácie Technickej infraštruktúry.
10. Budúci predávajúci vyhlasuje, že prípojky inžinierskych sietí budú vybudované aj na nehnuteľnostiach v k. ú. Dolné Lovčice, obec Dolné Lovčice, okres Trnava, vo vlastníctve Budúceho predávajúceho a to na novovytvorenom pozemku reg. „C“ na základe geom. plánu č. 17/2026 zo dňa 19.03.2026, vyhotovený TT-GEO, s.r.o., Jazdecká 33, Trnava, IČO: 44 521 847, overený Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor dňa 26.03.2026, číslo: G1-353/2026 (ďalej len „**Geometrický plán**“):

<u>Parc. č.</u>	<u>výmera v m<sup>2</sup></u>	<u>druh pozemku</u>
10/110	297	orná pôda

(ďalej len „**Dotknutý pozemok 2**“).

11. Budúci predávajúci zároveň vyhlasuje, že má zámer na časti Dotknutého pozemku 2 tejto Zmluvy vybudovať prípojky inžinierskych sietí (voda, splašková kanalizácia, NN) a po ich kolaudácii ponúknuť

možnosť odplatného pripojenia vlastníkom susedných pozemkov. Budúci predávajúci predmetnú stavbu prípojok inžinierskych sietí (voda, splašková kanalizácia, NN) vybuduje na vlastné náklady, pričom po ich dokončení bude ich kolaudácia podmienkou kolaudácie Technickej infraštruktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci zabezpečí po kolaudácii Technickej infraštruktúry bez zbytočného odkladu vyhotovenie geometrického plánu, ktorým dôjde k rozdeleniu Dotknutého pozemku 2 na viacero novovytvorených pozemkov a to podľa šírky existujúcich susedných pozemkov, a vždy po jednotlivom odpredaní prípojok inžinierskych sietí, ich odovzdať do vlastníctva Budúcemu kupujúcemu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že Dotknutý pozemok 2 nebude súčasťou odovzdania v zmysle bodu 5. tohto článku Zmluvy, ale príde k jeho postupnému odovzdaniu Budúcemu kupujúcemu spôsobom podľa tohto bodu 11. aj napriek skutočnosti, že na Dotknutom pozemku 2 je v súlade s Projektom realizovaný stavebný objekt SO 10 – Sadové úpravy.

12. Budúci predávajúci sa na základe tejto Zmluvy ďalej zaväzuje vybudovať na pozemku parc. č. 10/107 vytvoreného na základe Geometrického plánu minimálne 10 parkovacích miest a vybudovať na predmetnom pozemku hracie prvky detského ihriska a to po dohode s Budúcim kupujúcim.
13. Budúci predávajúci sa na základe tejto Zmluvy ďalej zaväzuje vybudovať v spolupráci s Budúcim kupujúcim autobusovú zastávku na hlavnej ulici (ulica SNP), v blízkosti dotknutej lokality, na pozemkoch vo vlastníctve Budúceho kupujúceho.

## Článok II.

### Vymedzenie obsahu budúcej kúpnej zmluvy

#### KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka  
(ďalej len „Zmluva“) medzi:

*Predávajúcim:*

<b>Obchodné meno:</b>	<b>Piano estate a. s.</b>
<i>Sídlo:</i>	<i>Zavarská 10/H, 917 01 Trnava</i>
<i>IČO:</i>	<i>53 248 261</i>
<i>DIČ:</i>	<i>2121316835</i>
<i>IČ DPH:</i>	<i>SK2121316835</i>
<i>Zapísaná:</i>	<i>v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka: 10771/T</i>
<i>Zastúpená:</i>	<i>Patrik Varjú - predseda predstavenstva</i>

(ďalej aj ako „Predávajúci“)  
a

**Kupujúcim:**

<b>Názov:</b>	<b>Obec Dolné Lovčice</b>
<i>Sídlo:</i>	<i>SNP 69, 919 27 Dolné Lovčice</i>
<i>IČO:</i>	<i>00686301</i>
<i>Konajúca:</i>	<i>Ing. Tomáš Bartovič, starosta obce</i>

(ďalej len „Kupujúci“)

## Článok I.

### Základné ustanovenia

1. Východiskom pre plnenie tejto zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy zo strany Predávajúceho v prospech Kupujúceho.
2. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Dolné Lovčice, vedenej okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. .... pre katastrálne územie Dolné Lovčice ako:  
pozemky parcely Reg. „C“ evidované na katastrálnej mape ako:

Parc. č. m2	výmera v	druh pozemku	zápis na LV
10/109	.....	.....	

(ďalej len „**Nehnutel'nosti**“ alebo „**Pozemky**“)

3. Predávajúci je výlučným vlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, nasledovných stavebných objektov:

- SO 01 – Prístupová komunikácia a spevnené plochy
- SO 04 – Dažďová kanalizácia
- SO 08 – Verejné osvetlenie,
- SO 09 – Slaboprúdové rozvody
- SO 10 – Sadové úpravy
- BUDE DOPLNENÉ v zmysle čl. I. body 5. a 9. Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy

Vybudovaných na Pozemkoch zo strany Predávajúceho (ďalej len „**Technická infraštruktúra**“).

## **Článok II.**

### **Predmet zmluvy**

1. Predmetom plnenia tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k Technickej infraštruktúre a k Nehnutel'nostiam.
2. Technická infraštruktúra vrátane jej súčasti a príslušenstva a Pozemky tvoria predmet kúpy tejto zmluvy (ďalej len „**Predmet kúpy**“). Presné vymedzenie Nehnutel'ností a Technickej infraštruktúry bude s ohľadom na realizáciu projektu doplnené zo strany Predávajúceho.
3. Predávajúci týmto predáva Predmet kúpy zo svojho výlučného vlastníctva kupujúcemu a kupujúci Predmet kúpy kupuje od Predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu uvedenú v čl. III tejto zmluvy.
4. Predávajúci vyhlasuje, že Pozemky pod prístupovou komunikáciou sú vo výlučnom vlastníctve Predávajúceho a toho času neviaznu na nich žiadne ťarchy. Zmluvné strany sú si vedomé, že v čase uzatvorenia tejto zmluvy môže byť toto ustanovenie zmenené a doplnené o ťarchy - vecné bremená vedúcich inžinierskych sietí.

## **Článok III.**

### **Kúpna cena a jej uhradenie**

1. Kúpna cena za Predmet kúpy bola dohodnutá na sumu 1 euro (slovom jedno euro) bez DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena uvedená v ods. I tohto článku bude zaplatená v hotovosti predávajúcemu pri podpise tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci odovzdá do držby a užívania Kupujúcemu Predmet kúpy v deň podpisu tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Technickej infraštruktúre momentom odovzdania Technickej infraštruktúry Kupujúcemu v deň podpisu tejto zmluvy a k Pozemkom dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom.

## **Článok IV.**

### **Prehlásenia zmluvných strán**

1. Predávajúci prehlasuje, že uviedol o Predmete kúpy Kupujúcemu pravdivé informácie a v súlade s týmto prehlásením Kupujúcemu zaručuje, že:
  - a) Predmet kúpy je vo výlučnom vlastníctve Predávajúceho a podiel Predávajúceho predstavuje 1/1,

- b) Na Predmete kúpy neviaznu t'archy, vecné bremená, nájomné ani iné práva tretích osôb ani iné právne vady. Vyhlásenie bude pred podpisom tejto zmluvy aktualizované o prípadné vecné bremená vedúcich inžinierskych sieti.
- c) Vlastnícke právo Predávajúceho k Predmetu kúpy nie je obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom alebo dohodou s treťou osobou, či už písomnou alebo ústnou formou, ktorá by mohla akýmkoľvek spôsobom ovplyvniť výkon vlastníckeho práva k Predmetu kúpy,
- d) Dňom odovzdania predmetu kúpy Kupujúcemu prechádza nebezpečenstvo škody na Predmete kúpy na kupujúceho. Dňom odovzdania Predmetu kúpy kupujúcemu prechádzajú na kupujúceho všetky náklady a povinnosti spojené s užívaním Predmetu kúpy.
2. Kupujúci vyhlasuje, že si Predmet kúpy prehliadol a oboznámil sa s jeho stavom. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že k odovzdaniu Predmetu kúpy si vyhotovia protokol o odovzdaní.
3. Predávajúci vyhlasuje, že Technická infraštruktúra bola zhotovená v súlade s platnými právnymi predpismi a technickými normami a Predávajúci zodpovedá za vady podľa príslušných právnych predpisov. Záručná doba Technickej infraštruktúry je 24 mesiacov s výnimkou stavebných častí, kde je záručná doba 36 mesiacov. Záručná doba začína plynúť odovzdaním Predmetu kúpy. V súlade s uvedeným sa Predávajúci zaväzuje odovzdať Kupujúcemu všetky potrebné technické správy a dokumentáciu k Predmetu kúpy.

#### **Článok V.**

##### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Kupujúcim. Právne účinky tejto zmluvy v časti prevodu vlastníckeho práva k Pozemkom vzniknú povolením vkladu vlastníckeho práva príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom.
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch. Predávajúci a Kupujúci obdržia po jednom (1) rovnopise a dva (2) rovnopisy budú doručené Okresnému úradu, katastrálnemu odboru za účelom povolenia vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho k Pozemkom. Návrh na vklad je oprávnený pripraviť a aj v mene Kupujúceho podať Predávajúci.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Predávajúci je oprávnený nakladať s Predmetom kúpy, jeho súčasťami a príslušenstvom.
4. Práva a povinnosti neupravené v zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. V prípade neplatnosti, neúčinnosti niektorého ustanovenia zmluvy alebo v prípade chýb v písaní a počítaní sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť dodatok k zmluve, prípadne novú zmluvu, ktorými nahradia neplatnú, neúčinnú časť zmluvy alebo odstránia chyby v písaní a počítaní, a to obsahovo čo najbližšie pôvodným ustanoveniam, aby došlo k naplneniu účelu zmluvy, uvedené nie je dôvodom na odmietnutie prevzatia predmetu kúpy alebo odopretia uzavretia zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva je urobená v predpísanej forme, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

Dolné Lovčice, dňa.....

Dolné Lovčice, dňa.....

**Predávajúci:**

**Kupujúci:**

\_\_\_\_\_  
**Piano estate a. s.**

v zast.: Patrik Varjú - predseda predstavenstva

\_\_\_\_\_  
**Obec Dolné Lovčice**

v zast.: Ing, Tomáš Bartovič, starosta obce

### **Článok III. Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa zdržia akýchkoľvek právnych i faktických úkonov, vykonaním ktorých by bolo naplnenie účelu tejto zmluvy a budúcej kúpnej zmluvy zmarené, a to najmä akýchkoľvek úkonov v dôsledku ktorých by bolo nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu kúpy alebo ich užívanie budúcim kupujúcim znemožnené alebo sťažené.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje poskytnúť akúkoľvek potrebnú súčinnosť Budúcemu predávajúcemu a budúcim vlastníkom alebo správcom inžinierskych sietí (napr. Západoslovenská distribučná, a.s.) pri uzatváraní Zmlúv o budúcich zmluvách o zriadení vecného bremena a všetkých ostatných právnych úkonoch, tak aby Budúci predávajúci mohol ako stavebník realizovať Projekt - Názov stavby: IBV DOLNÉ LOVČICE - Pod orechmi I – NOVOSTAVBA, na ktoré Budúci kupujúci vydal dňa 05.03.2026 súhlasné stanovisko, pod č.k. OcÚ-DL-2026-157 ako orgán územného plánovania k stavebnému zámeru podľa §24 a §40a až §40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Projekt“).
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že v prípade ak na Projekt nebude vydané právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere spolu s overením projektu stavby overovacou doložkou v zmysle zák. č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, skôr, ako nadobudne právoplatnosť všeobecné záväzné nariadenie Obce Dolné Lovčice, ktorým dôjde ku schváleniu Zmien a doplnkov 01/2025 Územného plánu obce Dolné Lovčice, má Budúci predávajúci právo od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od začiatku zrušuje v celom rozsahu. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení.

### **Článok IV. Záverčné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv..
2. Akékoľvek ďalšie dodatky či zmeny obsahu tejto zmluvy je možné vykonať len po dohode zmluvných strán v písomnej forme.
3. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo nevykonateľným, nedotýka sa to platnosti a vykonateľnosti ostatných častí tejto zmluvy. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie ustanovením platným a vykonateľným, ktoré sa bude svojím účelom čo najviac približovať nahrádzanému ustanoveniu.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) originálnych vyhotoveniach, z ktorých pri podpise zmluvy každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva je urobená v predpísanej forme, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

Dolné Lovčice, dňa.....

Dolné Lovčice, dňa.....

**Budúci predávajúci:**

**Budúci kupujúci:**

---

**Piano estate a. s.**

v zast.: Patrik Varjú - predseda predstavenstva

---

**Obec Dolné Lovčice**

v zast.: Ing. Tomáš Bartovič, starosta obce