

Kúpna zmluva na kúpu bytov a technickej vybavenosti

Podľa § 50a Občianskeho zákonníka

č. Príbelce BD / 2018

Článok I. Zmluvné strany

1. Predávajúci:

Obchodné meno: F.A.A.C. Consulting, s.r.o
Sídlo: Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina
IČO: 36 404 446
IČ DPH: SK2021645967
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina
Zastúpená: Ing. Jaroslav Ďurman, konateľ
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK64 5200 0000 0000 1758 5877
Telefón/email: +421 908 922339, jaroslav.durman@gmail.com

Ďalej len „predávajúci“

2. Kupujúci:

Obchodné meno: Obec Príbelce
Sídlo: Príbelce 234, 991 25 p. Čebovce
IČO: 00 319 520
DIČ: 2021243224
Zastúpená: Ing. Tibor Čierny, starosta obce
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK12 5600 0000 0014 0754 0003
Telefón/email: +421 918 767 225, pribelce@gmail.com

Ďalej len „kupujúci“

Preambula

Predávajúci je v zmysle § 10 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a v súlade s § 10 ods. 12 zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania je zhotoviteľom stavby, ktorá je špecifikovaná v článku II. a zároveň v súlade s § 6 ods. 3 zákona č. 150/2013 Z.z. má postavenie stavebníka. Predávajúci ako zhotoviteľ má v zmysle platného výpisu z Obchodného registra povolenie na uskutočňovanie stavieb a zároveň je na kolaudačnom rozhodnutí označený ako stavebník.

Článok II. Predmet zmluvy

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1 a to Bytové domy-Obecné nájomné byty 12 b.j.– Príbelce, súpisné čísla 361, 362 a 363 a príslušnej technickej vybavenosti postavené na pozemkoch C-KN č. 101/1, 101/7, 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 102/5 a 578 k.ú. Dolné Príbelce, vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č.1111 a LV č.1314.

Bytové domy a technická vybavenosť boli postavené na základe stavebného povolenia č. spisu 25/2016 číslo 283/2015/4/2016 a číslo spisu 26/2016 číslo 283/2015/4/2016 a skolaudované na základe kolaudačného rozhodnutia č. spisu 130/2018, 131/2018 a 170/2018.

Predmetné nájomné byty a technická vybavenosť pozostávajú z:

- celková úžitková plocha BD „**SO.01 A**“, „**SO.02 B**“, „**SO.03 C**“ spolu: **705,69 m²**
- celková plocha 12 bytov spolu: **595,86m²**
- priemerná plocha bytu **49,66m²**

3-izbový byt pozostávajúci z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálňou, detskou izbou, kúpeľňou a WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

2-izbový byt pozostávajúci z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálňou, kúpeľňou a WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

Spoločné priestory pozostávajúce z komôr, chodieb a zádveria.

- 2.1. Spoločné časti bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: základy, chodby, obvodové múry, priečelie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcia, fasáda, strecha a klampiarske prvky.
- 2.2. Spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: bleskozvod, vodovodná, kanalizačná, elektrická prípojka, objektový vodomer, hasiace prístroje, nástenné hydranty a spevnené parkovacie plochy.
- 2.3. Byty v bytovom dome sú v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní v znení zákona 134/2013 Z.z. a podľa požiadaviek zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania nasledovne: chodba, obytná hala s kuchyňou, izba, kúpeľňa a WC. Vybavením bytu je jeho celá vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie, vodovodné batérie, sociálne zariadenie so sprchovým kútom alebo vaňou, umývadlom, WC misou, vykurovacie zariadenie, kuchynská linka s odsávačom pár, drez, varný sporák a pomerový merač SV. Podlahy sú laminátové, v kúpeľni a WC je keramická dlažba a obklad.
- 2.4. Technická vybavenosť pozostáva:
 - SO.04-Vodovodná prípojka cca 133,0 bm**
 - SO.05-Kanalizácia cca 147,50 bm**
 - SO.06-Spevnené plochy cca 1 078m²**
 - SO.07-Elektrická prípojka**
 - SO.08-Exterierové osvetlenie**
- 2.5. Predávajúci sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje odovzdať predmet tejto kúpnej zmluvy kupujúcemu a previesť na neho vlastnícke právo a kupujúci sa zároveň zaväzuje

zaplatiť za predmet prevodu dohodnutú kúpnu cenu a po jej zaplattení prevziať od predávajúceho predmet prevodu.

- 2.6. Kupujúci uvedenú nehnuteľnosť, označenú v tomto článku II. Zmluvy kupuje a nadobúda do vlastníctva v celosti.
- 2.7. Predávajúci sa súčasne s prevodom predmetnej nehnuteľnosti zaväzuje poskytnúť kupujúcemu všetky podklady a doklady, potrebné k riadnemu užívaniu stavby podľa dohodnutých podmienok formou osobitného protokolu.
- 2.9. Zväzok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie dotácie budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a na poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 150/2013 Z.z.

Článok III.

Kúpna cena a platobné podmienky

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene predmetu tejto kúpnej zmluvy vo výške

606 300,- € vrátane DPH
(šesťstošesťtisíc tristo Euro)

z čoho **536 050,-€** vrátane DPH bude za Bytové domy A,B,C 12 b.j. bežného štandardu vrátane nebytových priestorov a spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadení bytových domov a **70 250,-€** vrátane DPH bude za technickú vybavenosť.

- 3.2. Kúpna cena je záväzná a konečná.
- 3.3. Predávajúci sa zaväzuje do 3 dní po zaplattení celej kúpnej ceny odovzdať kupujúcemu preberací protokol, certifikáty zabudovaných materiálov a revízne správy k jednotlivým prevádzkovým súborom, ktoré sú súčasťou predmetu kúpy.
- 3.4. V uvedenej cene sú zahrnuté náklady spojené s realizáciou stavby, t.j. náklady na:
 - a) Projektovú dokumentáciu
 - b) Vybavovanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia
 - c) Poistenie stavby
 - d) Samotná realizácia predmetu kúpy a kolaudácia stavby.
- 3.5. V kúpnej cene nie je zahrnutý prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou, príslušenstvo bytového domu a pozemku pod bytovým domom.
- 3.6. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **268 030,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry predávajúcemu z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v platnom znení
- 3.7. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **268 020,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení.

- 3.8. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **0,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov kupujúceho.
- 3.9. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške **30 400,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti pozostáva:
1. Vodovodná prípojka 7 150.-€
 2. Kanalizačná prípojka 9 420.-€
 3. Miestna komunikácia 9 550.-€
 4. Odstavné plochy 4 280.-€
- 3.10. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške **39 850,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z vlastných zdrojov kupujúceho. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti pozostáva:
1. Vodovodná prípojka 3 110.-€
 2. Kanalizačná prípojka 6 420.-€
 3. Miestna komunikácia 25 060.-€
 4. Odstavné plochy 5 260.-€
- 3.11. Obstaranie NN prípojky a odberného zariadenia obstarala spoločnosť Stredoslovenská Distribúčná, a.s. Žilina, IČO 36442151.

Článok IV.

Nadobudnutie vlastníckeho práva

- 4.1. Vlastnícke právo k predmetu kúpy podľa tejto zmluvy prejde na kupujúceho právoplatným rozhodnutím príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
- 4.2. Návrh na vklad vlastníckeho práva podá kupujúci najneskôr do 60 dní po podpise tejto zmluvy a uhradení kúpnej ceny, pričom predávajúci sa zaväzuje mu poskytnúť všetku nevyhnutnú súčinnosť.
- 4.3. Predávajúci prehlasuje a kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že stavba je zrealizovaná v súlade s platnými STN a uvedenou projektovou dokumentáciou.

Článok V.

Ostatné podmienky zmluvy

- 5.1. Predávajúci prehlasuje a kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že na prevádzanej nehnuteľnosti podľa čl. II bod 2.1. neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, nie je a ani nebolo začaté žiadne súdne, exekučné alebo iné správne konanie, ktoré sa týka prevádzanej nehnuteľnosti, alebo jej časti.
Na predmetnej nehnuteľnosti existuje záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, ktorá financovala predmetnú nehnuteľnosť.

Predávajúci bude mať zabezpečené potvrdenie banky o vymazaní ľarchy splatením úveru kúpou predmetnej nehnuteľnosti.

5.2. Predávajúci ručí za nespornosť svojho vlastníckeho práva k predmetu tejto kúpnej zmluvy.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že o prevzatí kúpy predmetu spíšu protokol, v ktorom uvedú najmä:

- stav, v akom sa predmet kúpy nachádza v čase spísania protokolu,
- stav odpočtu médií podľa jednotlivých meračov v bytoch v bytovom dome,
- zoznam väd a nedorobkov nebrániacich užívaniu predmetu prevodu s dohodnutou lehotou ich odstránenia,
- záručné listy a certifikáty od zabudovaných materiálov a zariadení,
- iné skutočnosti, ktoré vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- dátum a miesto spísania protokolu a podpisy zmluvných strán.

Pri podpise kúpnej zmluvy bude kupujúcemu odovzdaná PD architektúry, technická správa, všetko overené stavebným úradom.

Predmetný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú stranu. Protokol bude podpísaný obidvoma zmluvnými stranami, a to až po zaplatení celej kúpnej ceny.

5.4. Predávajúci dáva záruku na predmet kúpy v trvaní 60 mesiacov odo dňa odovzdania stavby s výnimkou zriaďovacích predmetov, výrobkov a kuchynských liniek, kde je záruka 24 mesiacov, pokiaľ nie je v záručnom liste uvedená iná záručná doba.

5.5. Predávajúci sa zaväzuje, že prevádzanú nehnuteľnosť fyzický odovzdá kupujúcemu do 5 pracovných dní od právoplatného rozhodnutia príslušného Okresného úradu o povolení vkladu nehnuteľnosti uvedenej v čl. II bod 2.1. tejto zmluvy a bude zapísaný ako vlastníak v LV k nehnuteľnosti uvedenej v čl. II bod 2.1. tejto zmluvy.

5.6. Poplatky vyplývajúce zo spracovania zmlúv a náklady spojené s poplatkami u notára, resp. na Matričnom úrade za osvedčenie pravosti podpisov predávajúceho si hradí predávajúci.

5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok v súvislosti s podaním návrhu na vklad uhradí kupujúci.

5.8. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci splnomocňuje touto zmluvou kupujúceho na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy a za týmto účelom sa predávajúci zaväzuje poskytnúť mu všetku súčinnosť.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

6.1. Obe zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k uzavretiu tejto zmluvy o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnostiam. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli, sú s ním uzrozumené a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.

- 6.2. Obe zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 6.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na webovej stránke obce. Zmluva je vyhotovená v 7 vyhotoveniach, z ktorých po jednom obdrží pri podpise každá zo zmluvných strán a ostatné sú pre potreby príslušných úradov.
- 6.4. Na základe tejto zmluvy možno do katastra nehnuteľností zapísať vklad vlastníckeho práva pre k.ú. Dolné Príbelce v prospech kupujúceho nasledovne:

V časti A LV: Majetková podstata

Stavby	Súpisné č.	na parcele	charakteristika
	361	102/3	Bytový Dom A
	362	102/2	Bytový Dom B
	363	102/4	Bytový Dom C

V časti B LV: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Obec Príbelce, Príbelce 234, 991 25 p. Čebovce, IČO: 00 319 520, Spoluvlastnícky podiel: 1/1

V časti C LV: Ťarchy

1. Záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542

- 6.5. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len písomnou formou a to očíslovaným dodatkom podpísaným oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán. Vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka, obchodného zákonníka a ostatných predpisov v platnom znení.

V Príbelciach, dňa 22.08.2018

.....
Ing. Jaroslav Ďurman
predávajúci

.....
Ing. Tibor Čierny
kupujúci