

Kúpna zmluva č. 002/2016

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami :

1. ELSE PLUS, s.r.o.

Konateľ: Emil Šutka, Emília Šutková
Zástupca vo veciach zmluvných : Emil Šutka
Sídlo : Moravecká č. 32, 951 93 Topoľčianky
Zapísaný : v Obchodnom registri OS Nitra, oddiel Sro, vložka č. 14199/N
IČO : 36 555 207
DIČ : 2021308553
IČ DPH: SK2021308553
Bankové spojenie : Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.
IBAN: SK23 3000 0000 0000 0011 7321

ako predávajúci na strane jednej (ďalej len „predávajúci“)

a

2. Obec JEDEOVÉ KOSTOLANY

So sídlom : Jedľové Kostolany č. 297, 951 96
Zastúpený : Dušan Kazimír, starosta obce
IČO : 00 308 064
DIČ : 2021037909
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu : 25924162/0200
IBAN: SK38 0200 0000 0000 2592 4162

ako kupujúcej na strane druhej (ďalej len „kupujúci“)

Článok I. Úvodné ustanovenie

1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom stavby Bytový dom – 10 bytových jednotiek, k. ú. Jedľové Kostolany. Po predbežnej dohode medzi zmluvnými stranami a uzatvorení Zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy podpísanej zmluvnými stranami dňa 20.1.2015, ktorú schválilo Obecné zastupiteľstvo v Jedľových Kostolanoch dňa 07.11.2014 uznesením č. 313/2014 sa Obec Jedľové Kostolany zaviazala, že po skolaudovaní stavby ako celku, po nadobudnutí kolaudačného rozhodnutia túto stavbu odkúpi od predávajúceho do svojho vlastníctva. Bytový dom a technickú vybavenosť kupujúci odkúpi s tou podmienkou, že mu bude poskytnutý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v súlade s ustanoveniami zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení predpisov platných ku dňu uzavretia tejto zmluvy.

Článok II Predmet zmluvy

2.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností, ktorú spravuje Katastrálny úrad Nitra, Správa katastra Zlaté Moravce, na liste vlastníctva č. 3385, okres Zlaté Moravce, obec Jedľové Kostofany, katastrálne územie Jedľové Kostofany ako stavba : Bytový dom – 10 bytových jednotiek, súp. č. 32, postavená na pozemku parcela 329/4 a 331/2 registra „C“ zast. plochy a nádvoria spolu o výmere 294 m², katastrálne územie Jedľové Kostofany, obec Jedľové Kostofany, okres Zlaté Moravce (ďalej len „predmet kúpy“).

2.2 Bytový dom – 10 bytových jednotiek je trojpodlažný nepodpivničený objekt s obytným podkrovím, pričom na každom podlaží sú situované po dva byty, v podkroví jeden byt. Bytový dom pozostáva z dvoch vchodov. Stavba pozostáva z dvoch trojizbových bytov, päť dvojizbových a troch jednoizbových a to :

Byt č. 1 sa nachádza v I.N.P., plocha bytu je 46,19 m² a obsahuje:

- predsieň (104) – PVC podlaha
- kúpeľňa (105) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- WC (106) osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kuchyňa (107) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu
- izba č. 1(108)
- izba č.2(109)
- izby majú PVC podlahu

Byt č. 2 sa nachádza v I.N.P., podlahová plocha 46,19 m² a obsahuje:

- predsieň (110) – PVC podlaha
- kúpeľňa (111) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- WC (112) osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kuchyňa (113) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu
- izba č.1(114)
- izba č.2 (115)
- izby majú PVC podlahy

Byt č. 3 sa nachádza v I.N.P., plocha bytu je 46,19 m² a obsahuje:

- predsieň (119) – PVC podlaha
- kúpeľňa (120) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- WC (121) osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kuchyňa (122) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu
- izba č.1 (123)
- izba č.2 (124)
- izby majú PVC podlahy

Byt č. 4 sa nachádza v I.N.P., podlahová plocha 46,19 m² a obsahuje:

- predsieň (125) – PVC podlaha
- kúpeľňa (126) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- WC (127) osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kuchyňa (128) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu

- izba č.1 (129)
- izba č.2 (130)
- izby majú PVC podlahy

Byt č. 5 sa nachádza v 2.N.P., podlahová plocha 35,65 m² a obsahuje:

- predsieň (203) – PVC podlaha
- kúpeľňa (204) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- kuchyňa (205) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu
- izba (206) - PVC podlaha

Byt č. 6 sa nachádza v 2.N.P., podlahová plocha bytu je 65,27 m² a obsahuje:

- predsieň (207) – PVC podlaha
- kúpeľňa (208) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- WC (209) osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kuchyňa (210) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu
- izba č. 1 (211)
- izba č. 2 (212)
- izba č. 3 (213)
- izby majú PVC podlahy

Byt č. 7 sa nachádza v 2.N.P., podlahová plocha 65,27 m² a obsahuje:

- predsieň (216) – PVC podlaha
- kúpeľňa (217) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- WC (218) osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kuchyňa (219) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu
- izba č.1 (220)
- izba č.2(221)
- izba č.3(222)
- izby majú PVC podlahy

Byt č. 8 sa nachádza v 2.N.P., podlahová plocha bytu je 35,65 m² a obsahuje:

- predsieň (223) – PVC podlaha
- kúpeľňa (224) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- kuchyňa (225) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu
- izba č. 1 (226) – PVC podlaha

Byt č. 9 sa nachádza v 3.N.P., podlahová plocha bytu je 53,70 m² a obsahuje:

- predsieň (302) – PVC podlaha
- kúpeľňa (303) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- WC (304) osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kuchyňa (305) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu
- šatník (307) – PVC podlaha
- izba č.1(306)

- izba č.2(308)
- izby majú PVC podlahy

Byt č. 10 sa nachádza v 3.N.P., podlahová plocha bytu je 53,67 m² a obsahuje:

- predsieň (310) – PVC podlaha
- kúpeľňa (311) – súčasťou je vaňa, umývadlo a plynový kotol
- WC (312) osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kuchyňa (313) – obsahuje kuchynskú linku vrátane plyn.-el. sporáka s odsávačom pár, PVC podlahu
- izba č. 1 (314)
- izba č. 2 (315)
- izba č. 3 (316)
- izby majú PVC podlahy

Ku všetkým vyššie uvedeným bytom prislúchajú spoločné časti domu, spoločné zariadenie domu a príslušenstvo bytového domu.

Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, sú to :

- základy domu, obvodové nosné steny, vnútorné nosné steny, vnútorné deliace steny, strecha, priečelie, vchod so zádverím, schodišťa, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie, tesárske a klampiarske konštrukcie, stolárske konštrukcie, zámočnice a oceľové konštrukcie, fasáda bytového domu, komínové teleso.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, sú to :

- vodovodná prípojka, vonkajšia kanalizácia, plynová prípojka, elektrická prípojka, rozvod televízneho signálu, domáce dorozumievacie zariadenie, bleskozvod, vnútorný požiarový rozvod – hadicové navijaky, hasiace prístroje, verejné svietidlá – vnútorné, verejné svietidlá – vonkajšie, vchodové dvere, zábradlia schodísk.

Príslušenstvo bytového domu :

- miestna komunikácia, parkovisko

Predávajúci postavil s bytovým domom aj súvisiacu technickú vybavenosť a to:

- SO 02.2 – Vodovodná prípojka
- SO 03.2 - Verejná kanalizácia
- SO 04.2 – Plynová prípojka
- SO 05.2 - Prípojka elektrickej energie
- SO 06.2 – Spevnené plochy a parkovisko
- SO 07.2 – Terénne úpravy, drobné objekty a oplotenie
- SO 08.2 – Vonkajšie osvetlenie /verejné/

(ďalej len „technická vybavenosť“)

Bytový dom a technická vybavenosť boli postavené na základe stavebného povolenia č. 19/2015-003-RB zo dňa 24.3.2015, č. OU-ZM-OSZP-2015/000603-03-KD zo dňa 6.5.2015, č. 20/2015-003-RB zo dňa 24.03.2015 a školaudované dňa 30.12.2015 kolaudačným rozhodnutím č. 270/2015-004-RB, dňa 21.12.2015 rozhodnutím č. OU-ZM-OSZP-2015/001869-05-KD a rozhodnutím č. OU-ZM-OSZP-2015/001872-06-KD, dňa 31.12.2015 KR č. 316/2015.

Na účely tejto kúpnej zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátane prislúchajúcej časti na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a prislúchajúcej časti na pozemku pod bytovým domom.

Byty v bytovom dome sú zhotovené v bežnom štandarde v súlade so zákonom 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 so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

2.3 Predávajúci prevádza do výlučného vlastníctva kupujúcemu vlastníctvo k predmetu kúpy definovanom v bode 2.1 a 2.2.

2.4 Predávajúci sa zaväzuje predmet kúpy odovzdať kupujúcemu a kupujúci sa zaväzuje predmet kúpy prevziať a zaplatiť predávajúcemu za predmet kúpy dohodnutú kúpnu cenu (článok III.).

2.5 Predávajúci prenechá predmet kúpy kupujúcemu v stave, v akom stojí a leží v zmysle ustanovení § 501 Občianskeho zákonníka.

Článok III.

Kúpna cena a platobné podmienky

3.1 Kúpna cena za Bytový dom je dohodnutá zmluvnými stranami vo výške **444 573,00 eur**, slovom štyristoštyridsaťštyritisícpäťstosedemdesiattri eur vrátane DPH, t. j. 370 477,50 eur bez DPH plus 20% DPH vo výške 74 095,50 eur.

3.2 Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu za predmet kúpy takto :

- čiastka 266 740,00 eur bude zaplatená z úveru, ktorý bude kupujúcemu poskytnutý z prostriedkov ŠFRB, termín do 3 dní po uvoľnení čerpania pre kupujúceho.
- čiastka 177 820,00 eur bude zaplatená z dotácie, ktorá bude kupujúcemu poskytnutá z prostriedkov MDVaRR SR, termín do 3 dní po uvoľnení čerpania pre kupujúceho.
- čiastka 13,00 eur bude zaplatená kupujúcim z vlastných zdrojov do 3 dní od vystavenia faktúry predávajúcim.

Kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu, resp. jej jednotlivé časti v lehote 30 dní od doručenia písomnej výzvy predávajúceho.

3.3 Za zaplatenie kúpnej ceny podľa tejto zmluvy sa považuje jej pripísanie na účet predávajúceho.

3.4 Kúpna cena za Technickú vybavenosť je dohodnutá zmluvnými stranami vo výške **36 357,89 eur**, slovom tridsaťšesťtisícristopäťdesiatšesťdesiat sedem eur osemdesiatdeväť cetov vrátane DPH, t. j. 30 298,24 eur bez DPH plus 20% DPH vo výške 6 059,65 eur.

SO 02.2 Vodovodná prípojka	8 765,00 €
SO 03.2 Verejná kanalizácia	10 436,00 €
SO 04.2 Plynová prípojka	1,00 €
SO 05.2. Prípojka elektrickej energie	1,00 €
SO 06.2 Spevnené plochy a parkovisko (odstavňá plocha)	17 152,89 €
SO 07.2 Terénne úpravy, drobné objekty a oplotenie	1,00 €
SO 05.2 Vonkajšie osvetlenie /verejné/	1,00 €

3.5 Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu za predmet kúpy takto :

- časť z kúpnej ceny bude zaplatená z dotácie, ktorá bude kupujúcemu poskytnutá z prostriedkov MDVaRR SR, termín do 3 dní po uvoľnení čerpania pre kupujúceho,
- časť budú vzniknuté vlastné zdroje, ktoré budú zaplatené kupujúcim z vlastných zdrojov do 30 dní od doručenia písomnej výzvy predávajúceho.

Článok IV. Vyhlásenia a záruky

4.1 Predávajúci vyhlasuje a zaručuje, že:

- a) predmet kúpy je v jeho vlastníctve a to v celosti,
- b) je oprávnený s predmetom kúpy nakladať,
- c) na predmete kúpy neboli a nie sú uplatňované žiadne nároky podľa osobitných predpisov,
- d) v čase podpisu tejto zmluvy predmet kúpy nie je súčasťou žiadneho súdneho ani exekučného konania,
- e) kupujúceho riadne oboznámil s technickým stavom predmetu kúpy, a že žiadne vady, ktoré sú mu známe kupujúcemu nezatajil a ani iné žiadne vady a skutočnosti, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu kúpy.

Článok V. Záručná doba

5.1 Predávajúci poskytuje kupujúcemu na predmet kúpy záruku.

5.2 Záručná doba predmetu kúpy je v zmysle § 620 ods. 3 Občianskeho zákonníka stanovená na 36 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým je povolené užívanie predmetu kúpy.

5.3 V prípade ak sa počas záručnej doby prejaví vada, ktorá je dôsledkom vadnej práce alebo poškodenia vadných materiálov, je predávajúci povinný v rámci záruky bez zbytočného odkladu danú vadu opraviť, prípadne zabezpečiť opravu prostredníctvom subdodávateľov na základe písomnej žiadosti kupujúceho.

5.4 Predávajúci bude informovať kupujúceho s primeraným časovým predstihom, kedy uskutoční opravy. Predávajúci prijme všetky opatrenia, ktoré je možné od neho rozumne požadovať, aby nezasahoval do užívania bytového domu, pokiaľ toto bude možné berúc do úvahy druh danej opravy.

Článok VI. Správa bytového domu

6.1 Správu predmetu kúpy po prevode vlastníctva bude zabezpečovať Obec Jedľové Kostolany, so sídlom Jedľové Kostolany 297, 951 96.

Článok VII. Prevod vlastníctva

7.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prechádza na kupujúceho vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor a svojimi zmluvnými prejavmi sú viazaní až do rozhodnutia o povolení vkladu. Prevod vlastníckeho práva k financovanej nehnuteľnosti je možný až po rozhodnutí o priznaní podpory a pred prevodom finančných prostriedkov fondu.

7.2 Kupujúci prehlasuje, že je oboznámený s právnym a skutkovým stavom kupovanej nehnuteľnosti a v takom stave, v akom sa v čase uzatvárania tejto zmluvy nachádza ju aj kupuje a nadobúda do vlastníctva.

7.3 Na základe tejto zmluvy možno do katastra nehnuteľností zapísať vklad vlastníckeho práva pre k. ú. Jedľové Kostolany v prospech kupujúceho nasledovne :

v časti A LV: Majetková podstata

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Popis stavby
32	329/4	Bytový dom – 10 b. j.
32	331/2	Bytový dom – 10 b. j.

v časti B LV: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Obec Jedľové Kostolany, so sídlom Jedľové Kostolany č. 297, 951 96 Jedľové Kostolany
IČO 00 308 064
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

7.4 Kupujúci vyhlasuje, že Obecné zastupiteľstvo Obce Jedľové Kostolany schválilo na svojom zasadnutí konanom dňa 11.12.2015 uznesením č. 101/2015 kúpu predmetu kúpy od

predávajúceho za cenu uvedenú v článku III. a poverilo starostu obce Jedľové Kostofany k uzatvoreniu tejto kúpnej zmluvy.

Článok VIII.

Odobzdanie a prevzatie predmetu kúpy

8.1 Predávajúci sa zaväzuje, že predmet kúpy odovzdá kupujúcemu do 10 pracovných dní odo dňa doručenia rozhodnutia Katastrálneho úradu Nitra, Správy katastra Zlaté Moravce o povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúcemu k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností predávajúcemu.

8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy spíšu protokol, v ktorom uvedú najmä :

- a) stav v akom sa predmet kúpy nachádza v čase jeho prevzatia kupujúcim v zmysle čl. II. ods. 2.5 tejto zmluvy,
- b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- c) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán.

8.3 Predávajúci sa zaväzuje, že súčasne s odovzdaním predmetu kúpy kupujúcemu odovzdá celú dokumentáciu týkajúcu sa predmetu kúpy.

Článok IX.

Odstúpenie od tejto zmluvy

9.1 Kupujúci si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy, ak mu na účel kúpy predmetu kúpy podľa čl. II. nebude poskytnutá podpora vo forme úveru z prostriedkov ŠFRB a dotácia z prostriedkov MDVaRR SR.

9.2 Kupujúci sa zaväzuje, že v termíne do 15. 01. 2016 podá žiadosť o poskytnutie podpory vo forme úveru na kúpu predmetu kúpy v súlade so zákonom NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a taktiež žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov kúpou predmetu kúpy z prostriedkov MDVaRR SR.

Článok X.

Ostatné dojednania

10.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Účinky prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpy podľa tejto zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu Nitra, Správy katastra Zlaté Moravce o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností.

10.2 Zmluvné strany sú svojimi zmluvnými prejavmi z tejto zmluvy viazaní odo dňa jej podpísania.

10.3 Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzatretím tejto kúpnej zmluvy oboznámil so stavom predmetu kúpy obhliadkou na mieste, jeho stav je mu dobre známy a v tomto stave predmet kúpy kupuje.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

11.1 Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode a so súhlasom zmluvných strán tak, že každá takáto zmena musí mať formu číslovaného písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

11.2 Vo vzťahoch neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

11.3 Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch.

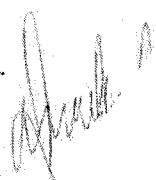
11.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

11.5 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Jedľových Kostovanoch dňa: 14. 01. 2016 V Jedľových Kostovanoch, dňa: 14. 1. 2016

Predávajúci :

ELSE PLUS, s.r.o.
v zastúpení :
Emil Šutka



Kupujúci :

Obec Jedľové Kostovany
v zastúpení :
Dušan Kazimír
starosta obce

