

Kúpna zmluva

ktorú uzavreli

Predávajúci :

COSTRUO spol. s r.o.

Sídlo: Parný Mlyn č. 5142, 984 01 Lučenec
IČO: 31 588 794
DIČ: 2020465818
IČ DPH: SK2020465018
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: S.r.o., vložka č.1315/S
Štatutárny orgán: konateľ spoločnosti – Ing. Jozef Princz
Hviezdoslavova 20, 984 01 Lučenec
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK22 0200 0000 0026 8555 7459

(ďalej ako „predávajúci“)

a

Kupujúci:

Obec Ipeľské Predmostie

Sídlo: 991 10 Ipeľské Predmostie 133
IČO: 00319350
DIČ: 2021171372
Štatutárny orgán: Viktor Lestyánszky, starosta
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK8752000000000010088042

(ďalej ako „kupujúci“ a spolu s predávajúcim ako „zmluvné strany“)

podľa § 558 a nasl. Občianskeho zákonníka takto:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s odplatným prevodom vlastníckeho práva z predávajúceho na kupujúceho k predmetu kúpy, špecifikovanému v článku 3 tejto zmluvy, a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.

2. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností 4 bytové jednotky – byt č.8, 9, 10 a 11, ktoré vznikli prestavbou povalového priestoru obecnej budovy, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Ipeľské Predmostie, obec Ipeľské Predmostie, okres Veľký Krtíš, zapísanej na LV č. 1581 ako bytový dom súp.č. 133, postavené na pozemku parcely registra CKN č. 82/2 zast. plochy a nádvoria – bytový dom súp.č. 133 o výmere 416 m².

3. Prestavba povalového priestoru obecnej budovy na 4 bytové jednotky (nájomné byty), bola realizovaná podľa projektovej dokumentácie s názvom: " Výstavba obecných nájomných bytov – BJ " vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. Zsoltom Pappom, Sládkovičova 2, 934 01 Levice, overenej v stavebnom konaní, stavebným povolením č. 99/2015, vydaným Obcou Ipeľské Predmostie dňa 21.12.2015, právoplatným dňa 22.12.2015, a to na povalovom priestore budovy súp.č. 133. Byty sú zhotovené v bežnom štandarde a v súlade so zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 443/2010 Z.z.) a zákonom č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z.z. Priemerná podlahová plocha bytov, bytových jednotiek je 49,74 m². Prestavba bytového domu bola skolaudovaná dňa 31.10.2016, a to kolaudačným rozhodnutím: Obce Ipeľské Predmostie č. 146/2016 zo dňa 31.10.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť 02.11.2016.

Článok II.

Predmet kúpy

1. Predmetom kúpy je:

a/ byt č. 8 pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC o ploche 49,74 m², a prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti 4974/104815 na 4. nadzemnom podlaží bytového domu súp.č. 133 na parcele CKN č. 82/2

b/ byt č. 9 pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC o výmere 49,74 m², a prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti 4974/104815 na 4. nadzemnom podlaží bytového domu súp.č. 133 na parcele CKN č. 82/2

c/ byt č. 10 pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC o výmere 49,73 m², a prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti 4973/104815 na 4. nadzemnom podlaží bytového domu súp.č. 133 na parcele CKN č. 82/2

d/ byt č. 11 pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC o výmere 49,73 m², a prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti 4973/104815 na 4. nadzemnom podlaží bytového domu súp č. 133 na parcele CKN č. 82/2

Celková podlahová plocha bytov č. 8,9,10 a 11 /ako novostavba/ je 198,94 m².

e/ príslušenstvo bytov – predsieň, chodba, WC- kúpeľňa, kuchyňa a kobka nachádzajúca sa na 4.NP.

Spoločnými časťami bytového domu sú obvodové múry, izolačné konštrukcie, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, chodba a schodisko na 4. NP .

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú elektro rozvodňa, bleskozvod, vodovodné, plynové, kanalizačné a elektrické prípojky , kotolňa / plynový kotol a zásobník TÚV /na 4. NP.

2. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať kupujúcemu Predmet kúpy za podmienok stanovených touto Zmluvou a previesť na neho vlastnícke právo k Predmetu kúpy a kupujúci sa zaväzuje od predávajúceho Predmet kúpy prevziať za podmienok stanovených touto Zmluvou a zaplatiť predávajúcemu za Predmet kúpy kúpnu cenu dojednanú v článku III. tejto kúpnej zmluvy.

Článok III.

Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za Predmet kúpy je konečná a záväzná a stanovuje sa podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov /ďalej ako „Zákon o cenách“/ a v súlade so zákonom o dotáciách na sociálne bývanie č. 443/2010 Z.z a zákonom oŠFRB č.150/2010 Z.z.. dohodou na sumu

Kúpna cena bez DPH	148 708,33 €
20 % DPH	29 741.67 €

Kúpna cena celkom s DPH 178 450,00 €

Kúpna cena jednotlivých bytov vrátane DPH :

Byt č. 8	-	44 617,00 Eur
Byt č. 10	-	44 617,00 Eur
Byt č. 11	-	44 608,00 Eur
Byt č. 4	-	44 608,00 Eur

2. Kupujúci upozorňuje predávajúceho a predávajúci berie na vedomie, že kupujúci na nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu kúpy použije finančné prostriedky:

a/ získané zo Štátneho fondu rozvoja bývania /ďalej ako „ŠFRB“/ vo forme úveru /ďalej ako „Úver“/,

b/ získané z Ministerstva dopravy výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky /ďalej ako „MDVRR SR“/ vo forme dotácií / ďalej ako „Dotácia“/

Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu Predmetu kúpy nasledovne:

a./ časť kúpnej ceny za predmet kúpy vo výške 89 230,00 € bude zaplatená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, na základe faktúry vystavenej predávajúcim z úveru poskytnutého ŠFRB podľa zákona č. 150/2013 Z.z., pričom predávajúci je oprávnený vystaviť faktúru po otvorení čerpaceho účtu tj. účtu zriadeného ŠFRB v banke.

b./ časť kúpnej ceny za predmet kúpy vo výške 89 220,00 € bude zaplatená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, na základe faktúry vystavenej predávajúcim z prostriedkov poskytnutých MDVRR SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. až po prevode predmetu kúpy na kupujúceho predložením listu vlastníctva .

Článok IV.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený bez obmedzenia scudzovať alebo inak nakladať s Predmetom kúpy. Súčasne prehlasuje, že jeho zmluvná voľnosť a spôsobilosť na právne úkony nie je nijako obmedzená.

2. Predávajúci vyhlasuje, že:

a./ všetky 4 byty , ktoré sú predmetom kúpy sú zrealizované v súlade s overenými projektovými dokumentáciami v príslušných stavebných konaniach a v súlade s právoplatnými stavebnými povoleniami, špecifikovanými v článku 2 tejto Zmlúv, a to v kvalite podľa príslušných STN a platných technických noriem, schválených technologických postupov, a platných právnych

prevádzkových, požiarnych a bezpečnostných predpisov a podľa podmienok a v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä so zákonom č. 443/2010 Z.z. a zákonom č. 150/2013 Z.z.

b./ všetky 4 byty ako predmet kúpy spĺňajú bežný štandard vybavenia bytu v zmysle prílohy č. 2 tejto Zmluvy.

3. Predávajúci vyhlasuje, že Predmet kúpy pred podpisom tejto Zmluvy nepredal, nedaroval ani iným spôsobom nepreviedol na tretiu osobu/tretie osoby/, ani ho nevložil do žiadnej obchodnej spoločnosti alebo družstva, ani nevykonal žiadny iný úkon, na základe ktorého môže byť do príslušného katastra nehnuteľnosti zapísaná tretia osoba/tretie osoby/ ako vlastník Predmetu kúpy.
4. Predávajúci vyhlasuje, že po podpise tejto Zmluvy Predmet kúpy nepredá, nedaruje ani iným spôsobom nepreviedie na tretiu osobu/tretie osoby/, ani ho nevloží do žiadnej obchodnej spoločnosti alebo družstva, ani nevykoná iný úkon, na základe ktorého môže byť do príslušného Katastra nehnuteľnosti zapísaná tretia osoba/tretie osoby/ ako vlastník Predmetu kúpy.
5. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy na Predmete kúpy neviaznu žiadne záložné práva, vecné bremená, predkupné práva, ani iné vecné práva či ďalšie obmedzenia, ani akékoľvek iné práva tretích osôb, ktoré by obmedzovali vlastníka Predmetu kúpy v jeho držbe, užívaní a požívaní plodov a úžitkov s nimi spojenými a v disponovaní s nimi a že neuzavrel a ani neuzavrie žiadnu Zmluvu, na základe ktorej by mohlo dôjsť ku vzniku takýchto práv, vecných bremien alebo obmedzení v budúcnosti.
6. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy neprebíha ohľadom Predmetu kúpy žiadne súdne, exekučné či správne konanie, ktorého možný výsledok by bol v rozpore s účelom tejto Zmluvy, ani nebolo vydané súdne, exekučné či správne rozhodnutie, ktorého obsah by bol v rozpore s touto Zmluvou.
7. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy si riadne a včas splnil všetky daňové, poplatkové a iné povinnosti vlastníka nehnuteľnosti, ako aj iné záväzky súvisiace s Predmetom kúpy.
8. Kupujúci vyhlasuje, že pozná skutočný stav Predmet kúpy z ohliadky na mieste samom a v tomto stave ho kupuje do výlučného vlastníctva.

Článok V.

Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

1. Predávajúci a kupujúci sa zhodne zaväzujú, že si navzájom poskytnú nevyhnutnú súčinnosť potrebnú na realizovanie účelu tejto Zmluvy.
2. Predávajúci a kupujúci berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu kúpy prechádza na kupujúceho až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Veľký Krtíš, Katastrálny odbor, o jeho povolení.
3. Predávajúci a kupujúci sa zhodne zaväzujú, že vykonajú všetky faktické a právne úkony potrebné na to, aby správne konanie o vklade vlastníckeho práva k Predmetu kúpy prebehlo bez zbytočných prieťahov, a aby boli odstránené všetky nedostatky a prekážky, ktoré by zakladali prerušenie alebo zastavenie konania a to aj vrátane prípadného uzavretia dodatku/dodatkov/ k tejto Zmluve alebo Doložky na Zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí predávajúci.
5. Návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy podajú Zmluvné strany bezodkladne, najneskôr do 15 dní odo dňa uhradenia časti kúpnej ceny za bytové jednotky financovanej z Úveru Poskytnutého ŠFRB podľa zákona č. 150/2013 Z.z., predávajúcemu.

Článok VI.

Odobzдание Predmetu kúpy

1. Predávajúci sa zaväzuje, odovzdať kupujúcemu Predmet kúpy do oprávnenej držby v lehote do 7 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva v zmysle tejto zmluvy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho a kupujúci sa zaväzuje prevziať Predmet kúpy za podmienok stanovených touto Zmluvou.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci je povinný spolu s Predmetom kúpy odovzdať kupujúcemu revíziu správa, prevádzkové poriadky, certifikáty, kompletnú technickú dokumentáciu, nevyhnutnú na prevádzkovanie a užívanie predmetu kúpy, všetky projektové dokumentácie vzťahujúce sa k Predmetu kúpy so zakreslením skutkového stavu a to 1x v papierovej forme a 1x v elektronickej forme, Energetický certifikát, Kolaudačné rozhodnutia, povolenia a rozhodnutia príslušných orgánov a pod.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú pri odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy spísať Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy /Ďalej len „Protokol“/, v ktorom uvedú najmä:
 - a. Údaje označujúce Predmet kúpy, vrátane špecifikácie jednotlivých bytových jednotiek
 - b. Údaje o stave Predmetu kúpy, vrátane stavu jednotlivých bytových jednotiek
 - c. Údaje o stave meracích zariadení jednotlivých odberov energií/napr.elektrina/
 - d. Údaje o zariadeniach a vybavení Predmetu kúpy
 - e. Špecifikáciu kolaudačných vád a nedorobkov Predmetu kúpy s dohodnutou lehotou
 - f. Iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán
 - g. Dátum a miesto vyhotovenia Protokolu a podpisy zmluvných strán.
4. Prílohou Protokolu bude aj zoznam všetkých odovzdaných listín v zmysle bodu 2. tohto článku.
5. Protokol sa zaväzujú Zmluvné strany vyhotoviť a podpísať v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
6. Nebezpečenstvo vzniku škody na Predmete kúpy prechádza na Kupujúceho dňom jeho prevzatia.

Článok VII.

Záruka za akosť

1. Predávajúci týmto vyhlasuje, že Kupujúcemu poskytuje na Predmet kúpy záruku za akosť. Záručná doba na stavebné práce je v dĺžke 36 mesiacov. Záručná doba na dodané výrobky a zariadenia je v dĺžke záručnej doby poskytnutej ich výrobcom, najmenej však v dĺžke 24 mesiacov. Záručná doba začína plynúť dňom odovzdania Predmetu kúpy Kupujúcemu do oprávnenej držby.

2. Záruka za akosť sa nevzťahuje na vady Predmetu kúpy spôsobené vonkajšími udalosťami /napr. živelné udalosti, pôsobenie prírodných zákonov, vyššia moc, atď./, ďalej mechanickým alebo násilným poškodením Predmetu kúpy alebo nesprávnym užívaním Predmetu kúpy alebo jeho časti, poškodením alebo neodborným zásahom do Predmetu kúpy alebo jeho časti treťou osobou, ani na vady Predmetu kúpy spôsobené bežným opotrebením alebo zanedbanou údržbou. Na záruku za akosť na dodané výrobky a zariadenia sa uplatňujú záručné podmienky dané ich výrobcami.
3. Oznámenie väd Predmetu kúpy /reklamácia/ musí byť v písomnej forme a musí obsahovať Označenie vady, miesto, kde sa vada nachádza a popis, ako sa vada prejavuje. Za písomnú formu oznámenia vady /reklamácia/ sa považuje aj oznámenie na e-mailovú adresu predávajúceho: costruo@stonline.sk. Havarijné stavby sa musia nahlasovať aj telefonicky, a to na tel.č. 0905/250 756 a následne musia byť zaslané aj e-mailom na e-mailovú adresu predávajúceho: costruo@stonline.sk

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Kupujúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v ktoromkoľvek z nasledujúcich prípadov:
- a/ Pokiaľ sa ukáže ktorékoľvek vyhlásenie predávajúceho uvedené v čl.2 alebo 5 tejto Zmluvy ako nepravdivé.
 - b/ v dôsledku nemožnosti plnenia nebude môcť Predávajúci splniť záväzky, ktoré na seba touto Zmluvou prevzal.
2. Odstúpenie od tejto Zmluvy je jednostranným právnym úkonom a musí mať písomnú formu, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia musí byť doručené druhej Zmluvnej strane, inak je neplatné.
4. Účinky odstúpenia nastávajú ex tunc , t.j. Zmluva sa zrušuje od začiatku a každý z účastníkov je povinný bezodkladne, najneskôr však do 5 dní odo dňa jej zrušenia, vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Odstúpenie od Zmluvy sa netýka nárokov na náhradu škody.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že svojimi zmluvnými prejavmi sú viazané od okamihu podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
2. Kúpu Predmetu kúpy schválilo Obecné zastupiteľstvo Ipeľské Predmostie svojim uznesením č. 31/2017zo dňa. 11.11.2016
3. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Kupujúci zverejní túto Zmluvu v zmysle cit. zákona do 7 dní od jej podpísania Zmluvnými stranami.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle kupujúceho.
5. Ak táto Zmluva neustanovuje inak, všetky oznámenia vyplývajúce z tejto Zmluvy, musia byť voči druhej Zmluvnej strane uskutočnené písomne, a to doporučeným listom alebo osobne. Písomnosti podľa tejto Zmluvy sa doručujú na adresy Zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto Zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná Zmluvná strana písomne oznámila druhej Zmluvnej strane v súlade s týmto bodom Zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou /príjemcom/. Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia /napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote./
6. Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nešpecifikované touto Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných príslušných právnych predpisov platných v SR.
7. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti Zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej Zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
8. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy je možné vykonať výlučne formou písomného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
9. Táto Zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch, pričom predávajúci obdrží 1 rovnopis, kupujúci 4 rovnopisy a 2 rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Veľký Krtíš, Katastrálny odbor.

10. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola s mi schválená a na znak súhlasu vlastnoručne podpísali, pričom Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto Zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

11. Neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvoria nasledovné prílohy:

Príloha č.1-Špecifikácia podlahovej plochy jednotlivých bytov v bytovej jednotke

Príloha č.2 – Štandard vybavenia bytu

Príloha č.3- Kolaudačné rozhodnutie

Príloha č.4-Uznesenie OZ v Ipeľskom Predmostí .zo dňa. 11.11.2016

Príloha č.5 - LV

v 3. Bystrii dňa 5.12.2016

v 3. Bystrii dňa 5.12.2016

Predávajúci:

COSTRUO, spol. s r. o.
Parný mlyn 5142
984 01 LUČENEC
IČO: 31 588 794
IČ DPH: SK2020465018

Kupujúci:

