

K ú p n a z m l u v a

č. 001/2013

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

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 sporiteľňa, a. s. Nitra

Číslo účtu : 023 402 9973/0900

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

a

2. **Obec O B Y C E**

So sídlom : Cintorínska č. 229, 951 95 Obyce

Zastúpený : Ing. Milan Garaj, PhD., starosta obce

IČO : 00 308 358

DIČ : 2021037975

Bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Zlaté Moravce

Číslo účtu : 28623162/0200

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

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.1. Predávajúci je výlučným vlastníkom stavby Bytový dom IV. – 6 bytových jednotiek, k. ú. Obyce. Po predbežnej dohode medzi zmluvnými stranami a uzatvorení Zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy podpísanej zmluvnými stranami dňa 12. 03. 2012, ktorú schválilo Obecné zastupiteľstvo v Obyciach dňa 02. 03. 2012 uznesením č. 10/2012 sa Obec Obyce zaviazala, že po skolaudovaní stavby ako celku, po nadobudnutí kolaudačného rozhodnutia túto stavbu odkúpi od predávajúceho do svojho vlastníctva. Bytový dom 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.2315, okres Zlaté Moravce, obec Obyce, katastrálne územie Obyce ako stavba : Bytový dom IV. – 6 bytových jednotiek, súp. č. 203, postavená na pozemku parcela registra „C“ číslo 2 o výmere 174 m² (ďalej len „predmet kúpy“).

2.2. Bytový dom IV. – 6 bytových jednotiek je trojpodlažný nepodpivničený objekt s obytným podkrovím, pričom na každom podlaží sú situované po dva byty. Stavba pozostáva zo šiestich trojizbových bytov a to :

Byt č. 1, ktorý sa nachádza na prvom nadzemnom podlaží, celková podlahová plocha bytu je 55,85 m² a obsahuje:

- predsieň (v PD označená ako - 104) – podlahová plocha 5,59 m²
- WC (105) – podlahová plocha 0,88 m², osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kúpeľňa (106) – podlahová plocha 3,96 m², vybavená plastovou vaňou, vaňovou pákovou batériou, umývadlom, umývadlovou pákovou batériou, pripojením automatickej práčky, ďalej plynovým kotlom zaústeným do komína a bytovým vodomerom
- kuchyňa (107) – podlahová plocha 10,78 m², vybavená kuchynskou linkou vrátane jednodielneho drezu a drezovou pákovou batériou, ďalej plynovým sporákom s elektrickou rúrou na pečenie a odsávačom pár
- izba č. 1 (108) – podlahová plocha 9,59 m²
- izba č. 2 (109) – podlahová plocha 11,27 m²
- izba č. 3 (110) – podlahová plocha 13,78 m²
- vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie (okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), panelové radiátory, domáci telefón.

Byt č. 2, ktorý sa nachádza na prvom nadzemnom podlaží, celková podlahová plocha bytu je 55,85 m² a obsahuje:

- predsieň (v PD označená ako - 111) – podlahová plocha 5,59 m²
- WC (112) – podlahová plocha 0,88 m², osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kúpeľňa (113) – podlahová plocha 3,96 m², vybavená plastovou vaňou, vaňovou pákovou batériou, umývadlom, umývadlovou pákovou batériou, pripojením automatickej práčky, ďalej plynovým kotlom zaústeným do komína a bytovým vodomerom
- kuchyňa (114) – podlahová plocha 10,78 m², vybavená kuchynskou linkou vrátane jednodielneho drezu a drezovou pákovou batériou, ďalej plynovým sporákom s elektrickou rúrou na pečenie a odsávačom pár
- izba č. 1 (115) – podlahová plocha 9,59 m²
- izba č. 2 (116) – podlahová plocha 11,27 m²
- izba č. 3 (117) – podlahová plocha 13,78 m²
- vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie (okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), panelové radiátory, domáci telefón.

Byt č. 3, ktorý sa nachádza na druhom nadzemnom podlaží, celková podlahová plocha bytu je 60,67 m² a obsahuje:

- predsieň (v PD označená ako - 203) – podlahová plocha 5,59 m²
- WC (204) – podlahová plocha 0,88 m², osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kúpeľňa (205) – podlahová plocha 3,96 m², vybavená plastovou vaňou, vaňovou pákovou batériou, umývadlom, umývadlovou pákovou batériou, pripojením automatickej práčky, ďalej plynovým kotlom zaústeným do komína a bytovým vodomermom
- kuchyňa (206) – podlahová plocha 10,78 m², vybavená kuchynskou linkou vrátane jednodielneho drezu a drezovou pákovou batériou, ďalej plynovým sporákom s elektrickou rúrou na pečenie a odsávačom pár
- izba č. 1 (207) – podlahová plocha 9,59 m²
- izba č. 2 (208) – podlahová plocha 16,09 m²
- izba č. 3 (209) – podlahová plocha 13,78 m²
- vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie (okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), panelové radiátory, domáci telefón.

Byt č. 4, ktorý sa nachádza na druhom nadzemnom podlaží, celková podlahová plocha bytu je 60,67 m² a obsahuje:

- predsieň (v PD označená ako - 210) – podlahová plocha 5,59 m²
- WC (211) – podlahová plocha 0,88 m², osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kúpeľňa (212) – podlahová plocha 3,96 m², vybavená plastovou vaňou, vaňovou pákovou batériou, umývadlom, umývadlovou pákovou batériou, pripojením automatickej práčky, ďalej plynovým kotlom zaústeným do komína a bytovým vodomermom
- kuchyňa (213) – podlahová plocha 10,78 m², vybavená kuchynskou linkou vrátane jednodielneho drezu a drezovou pákovou batériou, ďalej plynovým sporákom s elektrickou rúrou na pečenie a odsávačom pár
- izba č. 1 (214) – podlahová plocha 9,59 m²
- izba č. 2 (215) – podlahová plocha 16,09 m²
- izba č. 3 (216) – podlahová plocha 13,78 m²
- vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie (okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), panelové radiátory, domáci telefón.

Byt č. 5, ktorý sa nachádza na treťom nadzemnom podlaží, celková podlahová plocha bytu je 60,67 m² a obsahuje:

- predsieň (v PD označená ako - 303) – podlahová plocha 5,59 m²
- WC (304) – podlahová plocha 0,88 m², osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kúpeľňa (305) – podlahová plocha 3,96 m², vybavená plastovou vaňou, vaňovou pákovou batériou, umývadlom, umývadlovou pákovou batériou, pripojením automatickej práčky, ďalej plynovým kotlom zaústeným do komína a bytovým vodomermom
- kuchyňa (306) – podlahová plocha 10,78 m², vybavená kuchynskou linkou vrátane jednodielneho drezu a drezovou pákovou batériou, ďalej plynovým sporákom s elektrickou rúrou na pečenie a odsávačom pár
- izba č. 1 (307) – podlahová plocha 9,59 m²
- izba č. 2 (308) – podlahová plocha 16,09 m²
- izba č. 3 (309) – podlahová plocha 13,78 m²

- vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie (okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), panelové radiátory, domáci telefón.

Byt č. 6, ktorý sa nachádza na treťom nadzemnom podlaží, celková podlahová plocha bytu je 60,67 m² a obsahuje:

- predsieň (v PD označená ako - 310) – podlahová plocha 5,59 m²
- WC (311) – podlahová plocha 0,88 m², osadené keramickým klozetom, odvetrané vnútorným vetraním
- kúpeľňa (312) – podlahová plocha 3,96 m², vybavená plastovou vaňou, vaňovou pákovou batériou, umývadlom, umývadlovou pákovou batériou, pripojením automatickej práčky, ďalej plynovým kotlom zaústeným do komína a bytovým vodomerom
- kuchyňa (313) – podlahová plocha 10,78 m², vybavená kuchynskou linkou vrátane jednodielneho drezu a drezovou pákovou batériou, ďalej plynovým sporákom s elektrickou rúrou na pečenie a odsávačom pár
- izba č. 1 (314) – podlahová plocha 9,59 m²
- izba č. 2 (315) – podlahová plocha 16,09 m²
- izba č. 3 (316) – podlahová plocha 13,78 m²
- vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie (okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), panelové radiátory, domáci telefón.

Ku všetkým vyššie uvedeným bytom sú špecifikované a 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, zámočnicke 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, plynová prípojka, elektrická prípojka, rozvod televízneho signálu, domáce dorozumievacie zariadenie, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarový rozvod – hadicové navijaky, hasiace prístroje, verejné svietidlá – vnútorné, verejné svietidlá – vonkajšie, vchodové dvere, zábradlia schodísk, škrabák na obuv.

Príslušenstvo bytového domu :

- miestna komunikácia, box na kontajnery na TKO, parkovisko.

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

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 predmet kúpy je dohodnutá zmluvnými stranami vo výške **307 894,40 eur**, slovom tristosedemtisíc osemsto deväťdesiatštyri 40/100 eur vrátane DPH, t. j. 256 578,66 eur bez DPH plus 20% DPH vo výške 51 315,74 eur.

3.2 Kúpna cena za predmet kúpy je súčtom kúpnych cien za jednotlivé byty nasledovne :

Číslo bytu	Cena bytu bez DPH (v eur)	DPH (v eur)	Cena bytu spolu s DPH (v eur)
1	40 956,67	8 191,33	49 148,00
2	40 956,67	8 191,33	49 148,00
3	44 491,33	8 898,27	53 389,60
4	44 491,33	8 898,27	53 389,60
5	42 841,33	8 568,27	51 409,60
6	42 841,33	8 568,27	51 409,60

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

- čiastka 246 315,52 eur bude zaplatená z úveru, ktorý bude kupujúcemu poskytnutý z prostriedkov ŠFRB, termín do 3 dní po uvoľnení čerpania pre kupujúceho.
- čiastka 61 570,00 eur bude zaplatená z dotácie, ktorá bude kupujúcemu poskytnutá z prostriedkov MDVaRR SR, termín do 3 dní po uvoľnení čerpania pre kupujúceho.
- čiastka 8,88 eur bude zaplatená kupujúcim z vlastných zdrojov do 3 dní od podpisu zmluvy.

Dohodnutá kúpna cena bude zaplatená na základe faktúry predávajúceho, ktorá bude obsahovať všetky náležitosti faktúry (bankové spojenie, číslo účtu, variabilný symbol ...).

3.4. Za zaplatenie kúpnej ceny podľa tejto zmluvy sa považuje jej pripísanie na účet 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 sa neviažu žiadne dlhy, záložné práva, akékoľvek ťarchy, akékoľvek práva tretích osôb, vrátane vecných bremien, nájomných práv a iných práv,
- d) na predmete kúpy neboli a nie sú uplatňované žiadne nároky podľa osobitných predpisov,

e) v čase podpisu tejto zmluvy predmet kúpy nie je súčasťou žiadneho súdneho ani exekučného konania,

f) 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 Obyce, so sídlom Cintorínska č. 229, 951 95 Obyce.

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 a svojimi zmluvnými prejavmi sú viazaní až do rozhodnutia o povolení vkladu. Vklad vlastníckeho práva sa zmluvné strany zaväzujú podať do troch dní po zaplatení kúpnej ceny, pričom za zaplatenie kúpnej ceny sa považuje jej pripísanie na účet predávajúceho.

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. Obyce v prospech kupujúceho nasledovne :

v časti A LV: Majetková podstata

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Popis stavby
203	2	Bytový dom IV. – 6 bytových jednotiek

v časti B LV: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Obec Obyce, so sídlom Cintorínska č. 229, 951 95 Obyce
IČO 00 308 358

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

7.4. Kupujúci vyhlasuje, že Obecné zastupiteľstvo Obce Obyce schválilo na svojom zasadnutí konanom dňa 30. 11. 2012 uznesením č. 13/2012 kúpu predmetu kúpy od predávajúceho za cenu uvedenú v článku III. a poverilo starostu obce Obyce 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 :

- stav v akom sa predmet kúpy nachádza v čase jeho prevzatia kupujúcim v zmysle čl. II. ods. 2.5 tejto zmluvy,
- iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- 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 16. 01. 2013 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 obstarania 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 uzavretím 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 štyroch rovnopisoch pre Katastrálny úrad Nitra, Správu katastra Zlaté Moravce, ktorá po rozhodnutí o vklade vlastníckeho práva doručí kupujúcemu aj predávajúcemu jeden originál s vyznačením vkladu vlastníckeho práva.

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 dňa :

V Obyciach, dňa :

Predávajúci :

Kupujúci :

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

Obec Obyce
v zastúpení :
Ing. Milan Garaj, PhD.
starosta obce