

KÚPNA ZMLUVA č. 02/2021

uzavretá v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka v platnom znení

(ďalej len „Občiansky zákonník“)

PREDAVAJÚCI:

Podielnicke družstvo ONDAVA Stropkov

so sídlom: Šarišská ulica, 091 01 Stropkov

IČO: 31 708 722

DIČ: 2020526508

IČ DPH: SK2020526508

Zastúpené: Jánom Kušnírom, predsedom predstavenstva

Ing. Jozefom Michalovčíkom, členom predstavenstva

Bankové spojenie: VÚB a.s. ex. Stropkov

Číslo účtu: 3617612/0200

IBAN: SK 08 0200 0000 0000 0361 7612

Zapísaný v obchodnom registri OS Prešov, Oddiel: Dr.vložka 290/P

(ďalej ako „Predávajúci“)

a

KUPUJÚCI:

Obec Zámotov

Zámotov č. 434, 094 15 Zámotov

IČO: 00 332 968

DIČ: 2020631943

Zastúpená: Stanislav Duda, starosta obce Zámotov

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu: 16324632/0200

IBAN: SK50 0200 0000 0000 1632 4632

(ďalej ako „Kupujúci“ alebo Kupujúci spolu s Predávajúcim ďalej
len „Zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka túto

Kúpnu zmluvu

(ďalej len „Zmluva“)

Článok I. Predmet zmluvy

1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zámotov, obec Zámotov, okres Vranov nad Topľou, zapísaných na liste vlastníctva číslo 2770, v časti B: pod B1 v podiele 1/1, v časti C: bez tiarch a záväzkov a to:

a) -pozemku parcela registra „C“ KN parcelné číslo 944/5, vedenej ako zastávaná plocha a nádvorie o výmere 363 m²,

-pozemku parcela registra „C“ KN parcelné číslo 944/6, vedenej ako zastávaná plocha a nádvorie o výmere 515 m²,

-pozemku parcela registra „C“ KN parcelné číslo 944/3, vedenej ako trvalý trávny porast o výmere 150 m², (ďalej len „**Pozemky**“),

b) Stavby, súpisné číslo 698, druh stavby: Bytový dom, popis stavby „ Zámotov - 12 b.j. Bežný štandard“, postavený na pozemku parcela registra „C“ KN parcelné číslo 944/5.

Na stavbu bolo obcou Zámotov bolo vydané Stavebné povolenie Obce Zámotov č.: 424/2020-03 Mi zo dňa 22.06.2020, právoplatnosť nadobudlo dňa 15.07.2020. Užívanie stavby s názvom Zámotov- 12 b.j. Bežný štandard bolo povolené Kolaudačným rozhodnutím Obce Zámotov č. 58/2021-04 Mi zo dňa 25.05.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť a stalo sa vykonateľným dňa 26.05.2021 (ďalej len „**Bytový dom**“)

1.2 Predávajúci je ďalej výlučným vlastníkom prislúchajúcej technickej vybavenosti, súčasti a príslušenstva Bytového domu uvedeného v ods. 1.1 písm. b) tohto článku, a to v členení::

- SO 02 – Vodovodná prípojka pre stavbu s.č. 698,
- SO 03 – Prípojka splaškovej kanalizácie pre stavbu s.č. 698,
- SO 04 – Prípojka dažďovej kanalizácie pre stavbu s.č. 698,
- SO 05 – Odberné plynové zariadenie (OPZ) pre stavbu s.č. 698,
- SO 06 -02 – Odberné elektrické zariadenie (OEZ) pre stavbu s.č. 698
- SO 07 – Spevnené plochy a parkoviská, postavené na pozemku parcela registra „C“KN parcelné číslo 944/6..

Na stavbu bolo Obcou Zámotov vydané stavebné povolenie č. 425/2020-03 Mi zo dňa 15.06.2020, právoplatnosť nadobudlo dňa 15.07.2020. Užívanie stavby s názvom : Zámotov 12 b.j. Bežný štandard z toho Objekt- SO 07 – Spevnené plochy a parkoviská“ bolo povolené Kolaudačným rozhodnutím Obce Zámotov č. 57/2021-

04 Mi zo dňa 24.05.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť a stalo sa vykonateľným dňa 26.05.2021

(ďalej len , „**Technická vybavenosť**“) a spolu s Pozemkami a Bytovým domom (ďalej len „**Predmet zmluvy**“).

1.3 V Bytovom dome – v stavbe súpisné číslo 698 (SO 01 – Bytový dom) sa nachádza 12 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche bytov 695,08 m².

Článok II. Akt kúpy

2.1 Predávajúci predáva Kupujúcemu Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy (Pozemky, Bytový dom a Technickú vybavenosť) spolu so všetkými súčasťami a príslušenstvom a Kupujúci kupuje od Predávajúceho Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy (Pozemky, Bytový dom a Technickú vybavenosť) spolu so všetkými súčasťami a príslušenstvom do svojho výlučného vlastníctva (1/1) a zaväzuje sa, že zaplatí Predávajúcemu kúpnu cenu podľa článku IV. tejto zmluvy.

2.2 Predávajúci vyhlasuje, že Predmet zmluvy spĺňa všetky podmienky v zmysle zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Článok III. Technický stav bytového domu.

3.1 Predávajúci prehlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia Predmetu zmluvy, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.

3.2 Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytového domu, s jeho vybavením a so stavom príslušenstva bytového domu a v tomto stave ho kupuje.

3.3 Kupujúci nadobudne Predmet zmluvy bez tiarch, vecných bremien a právnych väd.

Článok IV. Kúpna cena

4.1 Kúpna cena Predmetu zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán a v súlade so Zákonom o cenách, a to nasledovne:

Kúpna cena Pozemkov, špecifikovaných v článku I. bod 1. písm. a) tejto zmluvy, je stanovená spolu na sumu 10 485,60 Eur bez DPH (slovom: desaťtisícštyristoosemdesiatpäť eur

a šesťdesiat centov), vrátane DPH na sumu **12 582,72 Eur** (slovom: dvanásťtisícpäťstoosemdesiatdva eur a sedemdesiatdva centov), z toho DPH predstavuje sumu 2 097,12 Eur (slovom: dvatisícdeväťdesiatsedem eur a dvanásť centov).

Kúpna cena **Bytového domu** (Zámotov 12 b.j. Bežný štandard) špecifikovaného v článku I. bod 1.1 pís. b) tejto zmluvy je stanovená na sumu 584 967,73 EUR bez DPH (slovom: päťstoosemdesiatštyritisícdeväťstošesťdesiatsedem eur a sedemdesiattri centov), vrátane DPH na sumu **701 961,28 Eur** (slovom: sedemstojedentisícdeväťstošesťdesiatjeden eur a dvadsaťosem centov), z toho DPH predstavuje sumu 116 993,55 Eur (slovom: jedenstošesťnásťtisícdeväťstodeväťdesiattri eur a päťdesiatpäť centov).

Kúpna cena **Technickej vybavenosti** špecifikovanej v článku I. bod 1.2 tejto zmluvy je stanovená na sumu 38 387,17 Eur bez DPH (slovom: tridsaťosemtisícristoosemdesiatdva eur a sedemdesiat centov), vrátane DPH na sumu **46 064,60 Eur** (slovom: štyridsaťšesťtisícšesťdesiatštyri eur a šesťdesiat centov), z toho DPH predstavuje 7 677,43 Eur (slovom: sedemtisícšesťosedemdesiatsedem eur a štyridsaťtri centov) a to nasledovne:

Kúpna cena na jednotlivé položky predmetu kúpy je rozpočítaná nasledovne:

- vodovodná prípojka pre stavbu za kúpnu cenu 8 308,25 Eur bez DPH, **9 969,90 Eur s DPH** a z toho DPH 1 661,65 Eur
- prípojka splaškovej kanalizácie pre stavbu za kúpnu cenu 7 463,00 Eur bez DPH, **8 955,60 Eur s DPH** a z toho DPH 1 492,60 Eur
- prípojka dažďovej kanalizácie pre stavbu za kúpnu cenu 1 079,67 Eur bez DPH, **1 295,60 Eur s DPH** a z toho DPH 215,93 Eur
- odberné plynové zariadenie (OPZ) pre stavbu za kúpnu cenu 960,83. Eur bez DPH, **1 153,00 Eur s DPH** a z toho DPH 192,17 Eur
- odberné elektrické zariadenie (OEZ) pre stavbu za kúpnu cenu 875,83. Eur bez DPH, **1 051,00 Eur s DPH** a z toho DPH 175,17 Eur
- spevnené plochy a parkoviská pre stavbu za kúpnu cenu 19 699,58 Eur bez DPH, . **23 639,50 Eur s DPH** a z toho DPH 3 939,92 Eur

4.2 Kúpna cena Predmetu zmluvy činí celkom bez DPH sumu 633 840,50 Eur (slovom: šestotridsaťtritisícosemstoštyridsať eur a päťdesiat centov) a celkom kúpna cena Predmetu zmluvy vrátane DPH činí sumu **760 608,60 Eur s DPH** (slovom: **sedemstošesťdesiattisícšestoosem eur a šesťdesiat centov**), z toho DPH predstavuje sumu 126 768,10 Eur (slovom: jedenstodvadsaťšesťtisícšesťdesiatosem eur a desať centov).

Článok V. Platobné podmienky

5.1. Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že Kupujúci zaplatí dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v článku IV. tejto Zmluvy na účet Predávajúceho až po schválení úveru poskytnutého Kupujúcemu Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania SR v jeho platnom znení a po schválení dotácie poskytnutej Kupujúcemu Ministerstvom dopravy a výstavby SR podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy a výstavby SR na kúpu Bytového domu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy, Technickej vybavenosti uvedenej v čl. I. tejto zmluvy a Pozemky uvedenej v čl. I. tejto zmluvy budú uhradené z vlastných prostriedkov Kupujúceho, a to najneskôr do 31.12.2021.

5.2. Kupujúci sa zaväzuje, že zabezpečí, že dohodnutá kúpna cena uvedená v čl. IV. tejto Zmluvy bude poukázaná zo strany Štátneho fondu rozvoja bývania SR, Ministerstva dopravy a výstavby SR a Kupujúceho priamo na účet Predávajúceho, ktorý je uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

5.3. Účet Predávajúceho, ktorý je uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a na ktorý bude poukázaná kúpna cena uvedená v článku IV. tejto zmluvy musí byť identický s účtom uvedeným na predkladaných faktúrach od Predávajúceho.

Článok VI. Osobitne ustanovenie.

Predávajúci vyhlasuje, že na Predmete zmluvy neviaznu žiadne vecné bremená, ani a iné ťarchy alebo záväzky a že Predávajúci nedlhuje z titulu Predmetu zmluvy tretím osobám žiadne dane a poplatky.

Článok VII. Nadobudnutie vlastníckeho práva

7.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu zmluvy nadobudne Kupujúci až vkladom do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Vranov nad Topľou.

7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu zmluvy do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho na základe tejto Zmluvy, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami, podajú po podpísaní tejto Zmluvy, po schválení úveru a dotácie zo strany poskytovateľov, ktorí sú uvedení v čl. V. tejto Zmluvy Kupujúcemu a až po pripísaní finančných prostriedkov - úveru zo ŠFRB z kúpnej ceny a pred úhradou dotačných prostriedkov z kúpnej ceny na účet Predávajúceho.

Článok VIII. Ostatné dojednania

8.1. Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že Predávajúci je povinný uhrádzať všetky náklady týkajúce sa Predmetu zmluvy až do dňa protokolárneho odovzdania Predmetu zmluvy Kupujúcemu.

8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí Kupujúci.

8.3. Neoddeliteľnou prílohou č.1 tejto zmluvy je špecifikácia vybavenia bytov nachádzajúcich sa v Bytovom dome.

8.4. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu zmluvy opísaného v článku I. tejto Zmluvy, je oprávnený s Predmetom zmluvy nakladať a súhlasí s tým, aby vlastnícke právo k Predmetu zmluvy bolo na základe tejto Zmluvy prevedené na Kupujúceho vkladom do katastra nehnuteľností rozhodnutím príslušného okresného úradu. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie je známy žiadny nárok akejkoľvek fyzickej ani právnickej osoby na Predmet zmluvy podľa tejto Zmluvy alebo na jeho časť z akéhokoľvek právneho titulu a že jeho vlastnícke právo k Predmetu zmluvy nie je predmetom žiadneho súdneho sporu, správneho konania, výkonu rozhodnutia alebo exekučného konania. V prípade, že vyhlásenia Predávajúceho podľa tohto odseku sú alebo sa stanú ku dňu odovzdania Predmetu tejto zmluvy nepravdivými, nesprávnymi alebo nepresnými, Kupujúci má právo od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

8.5 Predávajúci ďalej vyhlasuje, že vo vzťahu k Predmetu zmluvy nie sú uzavreté žiadne v súčasnosti platné nájomné zmluvy, na Predmete zmluvy nebudú ku dňu jeho odovzdania Kupujúcemu prihlásené žiadne osoby k trvalému ani k prechodnému pobytu, vo vzťahu k Predmetu zmluvy sú ku dňu podpísania tejto zmluvy zaplatené všetky dane a poplatky.

8.6. Akékoľvek oznámenie, žiadosť, výzva, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie alebo akákoľvek iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto zmluvy (ďalej ako „Oznámenie”), bude urobená v písomnej forme v slovenskom jazyku a bude sa považovať za doručení, ak bude doručená osobne alebo poštou doporučenou listovou zásielkou s doručenkou a poštovným vopred uhradeným príslušným odosielateľom, lokálne alebo medzinárodne uznávaným kuriérom na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú na prvej strane tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorá bude písomne oznámená zmluvnej strane odosielajúcej oznámenie najmenej 5 pracovných dní vopred. V prípade neúspešného doručenia oznámenia doporučenou listovou zásielkou sa ôsmy deň uloženia zásielky na pošte bude považovať za deň riadneho doručenia. Akékoľvek oznámenie podľa tejto zmluvy bude považované za riadne doručené aj vtedy, ak adresát odmietne prevziať takéto oznámenie alebo bude oznámenie

vrátené odosielateľovi z dôvodu, že adresát oznámenia je na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy alebo na inej oznámenej adrese, na ktorú sa má doručovať, neznámy.

Článok IX.

Odstúpenie od zmluvy a zodpovednosť za vady predmetu zmluvy

9.1 Predávajúci a Kupujúci sa vzájomne dohodli, že Kupujúci s nadobudnutím vlastníckeho práva k Predmetu zmluvy nadobudne aj vlastnícke právo k príslušenstvu bytového domu. Príslušenstvom sa rozumie novovybudovaná alebo zrekonštruovaná vybavenosť a technická infraštruktúra prislúchajúca k bytovému domu.

9.2 Predávajúci a Kupujúci sa vzájomne dohodli, že Predávajúci preberá záruku za akosť Predmetu zmluvy a to, že Predmet zmluvy po dobu 60 mesiacov odo dňa protokolárneho odovzdania bytov nachádzajúcich sa v Bytovom dome špecifikovanom v čl. I tejto zmluvy spôsobilý na bývanie a že si po dohodnutú dobu zachová všetky vlastnosti nevyhnutné na riadna bývanie. Predávajúci sa zaväzuje, že všetky vady Predmetu zmluvy bezplatne a bezodkladne odstráni počas vyššie uvedenej záručnej doby.

9.3 . Predávajúci a Kupujúci sa vzájomne dohodli, že Kupujúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Kupujúcemu nebude poskytnutý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a súčasne dotácia z Ministerstva dopravy a výstavby SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy a výstavby SR na kúpu bytov a technickej vybavenosti uvedených v čl. I tejto Zmluvy a Predávajúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak dohodnutá kúpna cena nebude pripísaná na účet Predávajúceho najneskôr do 31.12.2021. Predmet kúpy zostane vo výlučnom vlastníctve Predávajúceho. Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že v prípade odstúpenia od Zmluvy si nebudú voči sebe uplatňovať žiadne nároky na náhradu škody.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

10.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§47a ods.1 Obč. zák.) a právne účinky vkladu nastávajú právoplatnosťou rozhodnutia okresného úradu, katastrálny odbor o povolení vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

10.2 Táto Zmluva je vyhotovená v 7 exemplároch, z toho Predávajúci obdrží 1 exemplár a Kupujúci obdrží 4 exempláre po podpísaní tejto Zmluvy oboma zmluvnými stranami a 2 exempláre budú predložené spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

10.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom Zmluvu vlastnoručne podpísali.

10.4. Obecné zastupiteľstvo Obce Zámutov schválilo kúpu Predmetu zmluvy do majetku obce za dohodnutú kúpnu cenu na zasadnutí dňa 28.05.2021 uznesením č. 187/19/2021 a kúpna zmluva bola schválená na zasadnutí dňa 28.05.2021 uznesením č. 188/19/2021.

V Stropkove, dňa

V Zámutove, dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

.....

.....

Ján Kušnir, predseda predstavenstva

Stanislav Duda

starosta obce Zámutov

.....

Ing. Jozef Michalovčík, člen predstavenstva

Príloha č. 1 ku Kúpnej zmluve č. 02/2021

Špecifikácia bytov a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva

pre Bytový dom: Zámutov- 12 b.j. Bežný štandard, súp. číslo 698, parcela CKN 944/5, k.ú. Zámutov, obec Zámutov, okr. Vranov nad Topľou.

Jednotlivé byty v bytovom dome sú vybavené bežným štandardom:

1. Špecifikácia bytov

Bytové jednotky sú vybavené v bežnom štandarde a v súlade so špecifikáciou vybavenia bytov uvedenej v príslušnej kúpnej zmluve a t o nasledovne:

Byt A,	1. NP, 3 izbový, podlahová plocha	71,99 m ²
Byt B,	1. NP, 1 izbový, podlahová plocha	32,59 m ²
Byt C,	1. NP, 1 izbový, podlahová plocha	32,59 m ²
Byt D,	1. NP, 3 izbový, podlahová plocha	71,99 m ²
Byt E,	2. NP, 3 izbový, podlahová plocha	75,09 m ²
Byt F,	2. NP, 2 izbový, podlahová plocha	46,39 m ²
Byt G,	2. NP, 2 izbový, podlahová plocha	46,39 m ²
Byt H,	2. NP, 3 izbový, podlahová plocha	75,09 m ²
Byt I,	3. NP, 3 izbový, podlahová plocha	75,09 m ²
Byt J,	3. NP, 2 izbový, podlahová plocha	46,39 m ²
Byt K,	3. NP, 2 izbový, podlahová plocha	46,39 m ²
Byt L,	3. NP, 3 izbový, podlahová plocha	75,09 m ²

Vybavením každého bytu v bytovom dome je:

- Zariad'ovacie predmety zdravotníckej inštalácie:
 - umývadlo biele
 - záchodová misa závesná
 - vaňa akrylátová s príslušenstvom (sifón, atď.)
 - kuchynský nerezový drez s príslušenstvom (batéria,, sifón)
 - batéria umývadlová stojanková, drezová stojanková
 - batéria vaňová nástenná páková
 - príslušenstvo k napojeniu automatickej práčky
- Ústredné vykurovanie:
 - samostatný kotol plynový so zásobníkom na teplú vodu
 - vykurovacie telesá panelové a v kúpeľni rebríkové
 - termostatické hlavice
 - spiatočný regulačný ventil
 - samostatný plynomer
- Vzduchotechnické zariadenie:
 - odsávač splodín varenia v kuchyni (digestor)
 - ventilátor stropný radiálny s výfukom do potrubia (WC a kúpeľňa)
- Elektroinštalácia:

- rozvody elektrickej inštalácie
- bytový rozvádzač
- vypínače, zásuvky
- zvonček, domáci telefón, zásuvka TV-RD-SAT
- svietidlá v príslušenstve bytu (predsieň, WC, kúpeľňa)

5. Stolárske výrobky

- vstupné bytové dvere s požiarnou odolnosťou 30 min
- interiérové dvere plné a zasklené do izby, plné dvere do WC, kúpeľňa
- plastové izolačné okná
- vnútorné plastové parapety
- kuchynská linka s plynovým šporákom

Štandardným vybavením bytu okrem iného je: loggia, keramické obklady v kúpeľni, keramická dlažba v kúpeľni , chodba, WC a loggia, laminátová plávajúca podlaha v izbách, podružný vodomer, samostatný elektromer a samostatný plynomer.

2. Popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva

S bytovými jednotkami je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, zádverie, chodby, obvodové múry, vchody, vnútorné schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločnými zariadeniami domu sú: sklad, bleskozvod. Predávajúci spolu s bytovými jednotkami predáva kupujúcemu aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

