

Kúpna zmluva č. 1/2018

uzatvorená v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky
zákoník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

1.) Predávajúci:

Názov: **LEGA, a.s.**
Sídlo: Gen. Svobodu 17
941 06 Komjatice
Zapísaná : spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu v Nitre, oddiel Sa vložka č. 10475 /N
v zastúpení : Ing. Peter Machata – predstavenstvo
IČO : 36 655 562
DIČ : 2022216581
IČ DPH: SK2022216581
bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.
číslo účtu: 2940044723/1100
IBAN: SK15 1100 0000 0029 4004 4723
BIC: TATRSKBX
Štatutárny orgán : Ing. Peter Machata - predstavenstvo
E-mail : machata@stavmex.sk
mobil : 0905 603 208

(ďalej len „predávajúci“)

2.) Kupujúci

Názov: **OBEC Lipová**
Lipová č. 203
941 02 Lipová
v zastúpení : Mgr. Tatiana Ŏlvecká – starostka obce
IČO : 00 309 044
DIČ : 2021059392
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu: 171929172/0200
IBAN: SK58 0200.0000 0001 7192 9172
BIC: SUBASKBX
E-mail : obecnyurad.lipova@gmail.com
Tel. : 035/6507 010
Fax : 035/6507 010
mobil : 0911 963 683

(ďalej len kupujúci)

uzatvárajú v zmysle ustanovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákoník
v znení neskorších predpisov túto zmluvu o prevode vlastníctva bytového domu s 8 bytmi,
názov projektu: „BYTOVÝ DOM ONDROCHOV“ a súvisiacej technickej vybavenosti
(ďalej len „Kúpna zmluva“ alebo „zmluva“) za nasledovných podmienok :

Čl. I Špecifikácia predmetu zmluvy

1.1 Predmetom tejto Kúpnej zmluvy je záväzok predávajúce odovzdať Predmet kúpy a previesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy definovanému v tejto Kúpnej zmluve na kupujúceho za podmienok stanovených v tejto Kúpnej zmluve a záväzok kupujúceho uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu a prevziať Predmet kúpy za podmienok stanovených v tejto Kúpnej zmluve.

1.2 Predávajúci je vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

Stavba: Bytový dom Ondrochov, súpisné č. 452, zapísané na liste vlastníctva č. 1096, katastrálne územie Ondrochov, obec Lipová, okres Nové Zámky, v spoluvlastníckom podiele 1/1, nachádzajúca sa na pozemku KN-C parcela č. 394/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 315 m², pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Ondrochov, obec Lipová, okres Nové Zámky (ďalej len „bytový dom“).

Pozemok, na ktorom je bytový dom, postavený nie je predmetom prevodu, je vo vlastníctve kupujúceho (obce Lipová). V bytovom dome je osem bytových jednotiek, na I.NP tri trojizbové byty, o výmere 71,55 m², 71,48 m² a 71,53 m², na II.NP sú štyri dvojizbové byty, o výmere 39,97 m², 39,58 m², 40,07 m² a 40,02 m² a jeden trojizbový byt o výmere 71,47 m². Všetkých osem bytov je zhotovených v bežnom štandarde v súlade s podmienkami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a podľa požiadaviek zákona č.150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

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

- SO 101 – Vodovodnú prípojku
- SO 102 - Kanalizačnú prípojku
- SO 103 – Elektrickú prípojku NN
- SO 203 – Areálový NN rozvod
- SO 204 – Spevnené plochy a vjazd (odstavné plochy)
 - SO 204.1 Odstavné plochy
 - SO 204.2 Prístupové chodníky
- SO 205 – Sadové úpravy
- SO 206 – Plynovú prípojku
(ďalej len technická vybavenosť).

Technická vybavenosť k bytovému domu je zrealizovaná na parcele č. 394/2, parcela registra „C“ druh parcely zastavané plochy a nádvoria a na parcele č. 440/2, parcela registra „E“, druh parcely ostatné plochy. Parcela č. 394/2 je zapísaná na LV č. 1, katastrálne územie Ondrochov, obec Lipová, parcela č. 440/2 je zapísaná na LV č. 931, katastrálne územie Ondrochov. LV sú vedené na Katastrálnom úrade Nové Zámky, Katastrálny odbor Okresného úradu Nové Zámky (ďalej len „Pozemok“ alebo „Pozemky“), ktorých vlastníkom je Obec Lipová (kupujúci).

1.4 Bytový dom a technická vybavenosť boli postavené na základe stavebného povolenia č. 2016/01-03-TA, vydaného dňa 4.2.2016 a stavebného povolenia č. 2016/69-03-TA vydaného dňa 18.2.2016 v zmysle oznámenia o oprave č. 2016/69-04-TA zo dňa 24.2.2016 a skolaudované dňa 18.1.2018 kolaudačným rozhodnutím č. 2017/390-04-L a kolaudačným rozhodnutím č. 2017/391-04-L. Tieto kolaudačné rozhodnutia sú neoddeliteľnou prílohou tejto Kúpnej zmluvy.

- 1.5 Na účely tejto Kúpnej zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátane prislúchajúcej časti na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu.
- 1.6 Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie a to: kuchynská linka s drezom, vstavaná plynová varná platňa a vstavaná elektrická rúra, vaňa alebo sprchový kút, WC misa kombi, umývadlo, vodovodné batérie, izbový termostat, vchodové dvere, vnútorné dvere, plastové okná, rekuperačná jednotka, plynový kotol, vodomer studenej vody.
- 1.7 Príslušenstvom bytov je: kuchyňa spojená s obývačkou, chodba, kúpeľňa a WC (v dvojizbových bytoch kúpeľňa spojená s WC).
- 1.8 Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu, nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, schodištia, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 1.9 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. Takýmito zariadeniami sú: bleskozvody, vnútorné vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky.
- 1.10 Na účely tejto Kúpnej zmluvy sa bytový dom a súvisiaca technická vybavenosť rozpísaná v bode 1.3 tohto článku zmluvy súhrnne označujú aj ako Predmet kúpy.

Čl. II.

Prílohy zmluvy

Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

Prílohou č. 1 sú kolaudačné rozhodnutia č. 2017/390-04-L a č. 2017/391-04-L.

Prílohou č. 2 je list vlastníctva č. 1096

Prílohou č. 3 je výpis z OR predávajúceho

Prílohou č. 4 je doklad o pridelení súpisného čísla

Prílohou č. 5 je prepočet výšok dotácie a úveru.

Čl. III.

Kúpna cena a spôsob jej úhrady

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za Predmet kúpy vo výške 468 558,40 € vrátane DPH (cena bez DPH je 390 465,33 €, DPH vo výške 20 % je 78 093,07 €), slovom: štyristošesťdesiatosem tisíc päťstopäťdesiatosem Eur štyridsať Centov. Kúpna cena za jednotlivé položky Predmetu kúpy je rozpočítaná nasledovne:

- Kúpna cena bytového domu je 414 473,10 € vrátane DPH (cena bez DPH je 345 394,25 €, DPH vo výške 20% je 69 078,85 €), slovom štyristoštrnásťtisíc štyristosedemdesiattri Eur desať Centov.
Z toho :

	Cena s DPH	Cena bez DPH	DPH 20%
Byt č. A1 (I. NP)	66 541,50 €	55 451,25 €	11 090,25 €
Byt č. B1 (I. NP)	66 476,40 €	55 397,00 €	11 079,40 €
Byt č. C1 (I. NP)	66 522,90 €	55 435,75 €	11 087,15 €
Byt č. A2 (II. NP)	37 172,10 €	30 976,75 €	6 195,35 €
Byt č. A3 (II. NP)	36 809,40 €	30 674,50 €	6 134,90 €
Byt č. B2 (II. NP)	66 467,10 €	55 389,25 €	11 077,85 €
Byt č. C2 (II. NP)	37 265,10 €	31 054,25 €	6 210,85 €
Byt č. C3 (II. NP)	37 218,60 €	31 015,50 €	6 203,10 €
Spolu za bytový dom	414 473,10 €	345 395,25 €	69 078,85 €

Kúpna cena bytového domu bude hradená z prostriedkov ŠFRB a dotácie z MDV a RR. V prípade neposkytnutia dotácie z MDV a RR, bude kúpna cena hradená vo výške 100% z prostriedkov ŠFRB

- Kúpna cena technickej vybavenosti je 54 085,30 € vrátane DPH (cena bez DPH je 45 071,08 €, DPH vo výške 20% je 9 014,22 €) slovom: päťdesiatštyritisíc osemdesiatpäť Eur, tridsať Centov.
Z toho:

	Cena s DPH	Cena bez DPH	DPH 20%
Vodovodná prípojka	6 045,00 €	5 037,50 €	1 007,50 €
Kanalizačná prípojka	7 980,00 €	6 650,00 €	1 330,00 €
Elektrická prípojka NN	7 620,00 €	6 350,00 €	1 270,00 €
Areálový NN rozvod	3 000,00 €	2 500,00 €	500,00 €
Spevnené plochy a vjazd, z toho:			
Odstavné plochy	13 476,30 €	11 230,25 €	2 246,05 €
Prístupové chodníky	2 812,00 €	2 343,33 €	468,67 €
Sadové úpravy	5 760,00 €	4 800,00 €	960,00 €
Plynová prípojka	7 392,00 €	6 160,00 €	1 232,00 €
Spolu za technickú vybavenosť	54 085,30 €	45 071,08 €	9 014,22 €

Kúpna cena technickej vybavenosti bude hradená z prostriedkov ŠFRB, z dotácie z MDV a RR a vlastných prostriedkov obce. V prípade neposkytnutia

dotácie z MDV a RR budú hrazené z prostriedkov ŠFRB a z vlastných prostriedkov obce.

- 3.2 Kúpna cena dohodnutá v odseku 1 je záväzná a konečná.
- 3.3 Kúpna cena za jednotlivé byty špecifikovaná v odseku 1 nezahŕňa cenu za prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou, príslušenstve bytového domu a pozemku pod domom.
- 3.4 Dohodnutú kúpnu cenu podľa bodu 3.1. tejto zmluvy sa kupujúci zaväzuje zaplatiť na základe vystavených faktúr s dobou splatnosti minimálne 30 dní od vystavenia faktúry. Faktúry budú vystavené po doručení oznámenia o poskytnutí podpory kupujúcemu.
- 3.5 Kúpna cena za 1 m² podlahovej plochy bytu je 930,00 € vrátane DPH.

Čl. IV.

Vlastnícke právo k Predmetu kúpy a nebezpečenstvo škody

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že po rozhodnutí o priznaní podpory zo ŠFRB a po preveďte finančných prostriedkov fondu podajú spoločne návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech kupujúceho na Okresný úrad Nové Zámky, katastrálny odbor, najneskôr však do 3 dní odo dňa zaplatenia časti kúpnej ceny, ktorá bude financovaná z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a z vlastných zdrojov obce. Predávajúci sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť kupujúcemu pripísanie peňažných prostriedkov na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.2 Vlastnícke právo k Predmetu kúpy bude prevedené na kupujúceho dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že administratívne poplatky a ostatné náklady (napr. kolky, notárske poplatky a pod.) súvisiace s prevodom vlastníckeho práva na kupujúceho k Predmetu kúpy a záložných práv v prospech financujúceho subjektu v súvislosti s touto zmluvou nie sú zahrnuté v kúpnej cene a bude ich v plnom rozsahu hradiť kupujúci.
- 4.4 Nebezpečenstvo škody na Predmete kúpy prechádza na kupujúceho dňom odovzdania a prevzatia Predmetu kúpy.
- 4.5 Kupujúci sa zaväzuje vyvíjať maximálne úsilie na zabezpečenie úhrady kúpnej ceny a kúpnu cenu za Predmet kúpy uhradí z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a vlastných zdrojov obce, prípadne len zo zdrojov ŠFRB a vlastných zdrojov obce. V prípade nepridelenia finančných prostriedkov zo ŠFRB v prvom roku kupujúci opätovne podá žiadosť na MDV a RR a ŠFRB. V prípade, ak sa kupujúcemu ani v nasledovnom roku nepodarí získať potrebné prostriedky z MDV a RR, prípadne zo ŠFRB, potom sa predávajúci a kupujúci dohodnú na ďalšom postupe. Dohodu o ďalšom postupe sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť najneskôr do 30.11.2019. V prípade, že nepríde k uzatvoreniu dohody môžu účastníci odstúpiť od zmluvy bez

uplatňovania nároku na úhradu odstupného a prípadne akýchkoľvek ďalších nárokov zo strany oboch zmluvných strán.

Čl. V.

Odovzdanie a prevzatie Predmetu kúpy

- 5.1 Predávajúci sa zaväzuje odovzdať Predmet kúpy kupujúcemu po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu kúpy kupujúcim a zaplatení kúpnej ceny na základe výzvy, ktorou predávajúci písomne vyzve kupujúceho na prevzatie Predmetu kúpy a to 10 dní vopred.
- 5.2 Vo výzve na prevzatie a odovzdanie Predmetu kúpy podľa bodu 5.1. tejto zmluvy predávajúci oznámi kupujúcemu termín (miesto, dátum a čas) odovzdávacieho a preberacieho konania. V prípade, že kupujúci sa v tomto termíne nemôže zúčastniť odovzdávacieho a preberacieho konania, je povinný to oznámiť predávajúcemu v priebehu 10 dní po obdržaní výzvy od predávajúceho a následne bude stanovený nový termín odovzdávacieho a preberacieho konania. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na náhradnom termíne, určí konečný termín odovzdávacieho a preberacieho konania predávajúci.
- 5.3 Ak sa kupujúci bez predchádzajúceho oznámenia predávajúcemu nedostaví k odovzdávaciemu a preberaciemu konaniu, alebo ak kupujúci odmietne prevziať Predmet kúpy bez vážnych dôvodov, alebo ak kupujúci bez opodstatnených dôvodov nepodpíše protokol, platí domnienka, že kupujúci prevzal Predmet kúpy bez väd k dátumu stanovenému na prevzatie vo výzve predávajúceho podľa bodu 5.1. tohto článku zmluvy.
- 5.4 O odovzdávacom a preberacom konaní účastníci spíšu protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. V protokole sa uvedie stav, v akom sa jednotlivé byty nachádzajú, dátum a miesto spísania protokolu, stavy jednotlivých meračov energií. Pri podpise preberacieho protokolu bude predávajúcim kupujúcemu odovzdaná projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia týkajúca sa domov a technická správa overená stavebným úradom, energetické certifikáty budov a iné dokumenty, ktoré sú potrebné k jej riadnemu užívaniu (záznamy z kontrol, testy kvality, manuály, záručné listy a pod).
- 5.5 Kupujúci prevzatím Predmetu kúpy zároveň preberá zodpovednosť za škody na Predmete kúpy.

Čl. VI.

Odstúpenie od zmluvy

- 6.1 Nárok na odstúpenie od zmluvy vzniká obom zmluvným stranám v zmysle ustanovení § 48 Občianskeho zákonníka, bez nároku na odstupné. Odstúpenie je možné len v zmysle bodu 3.4. tejto zmluvy
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek odstúpenie od zmluvy musí byť urobené písomne a doručené druhej zmluvnej strane v podobe doporučenej zásielky s

návratkou. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným okamihom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia zmluvnej strane.

- 6.3 Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu atď.) a zmluvné ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení tejto zmluvy.

Čl. VII.

Úprava nájomných vzťahov

Zmluvné strany sa dohodli, že v čase od kolaudácie bytového domu do nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu kúpy kupujúcim byty, ktoré sú súčasťou bytového domu, ktorý tvorí Predmet kúpy podľa Čl. I tejto zmluvy predávajúci dá do nájmu kupujúcemu, ktorý ich poskytne na dočasné užívanie tretím osobám ako podnájomníkom (pre vylúčenie pochybností, predávajúci ako vlastník bytov týmto udeľuje výslovný súhlas s poskytnutím bytov do užívania podnájomníkom). Za tým účelom sú predávajúci (v postavení prenajímateľa) a kupujúci (v postavení nájomcu) povinní uzavrieť nájomnú zmluvu bez zbytočného odkladu po podpise kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom takejto nájomnej zmluvy budú všetky byty v skolaudovanom bytovom dome, pričom výška nájomného ako aj ďalšie podmienky nájmu budú zodpovedať nájomnému a podmienkam obvyklým pre takýto druh bytov, pričom výška nájomného nepresiahne dohodnutú sumu 1 200,00 € mesačne.

Čl. VIII.

Ostatné dohodnuté záväzky a podmienky

- 8.1 Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po dohode účastníkov, výlučne písomnou formou, podpísanou oboma zmluvnými stranami.
- 8.2 Kupujúci je oprávnený všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy previesť Zmluvou o prevode práv a povinností na tretiu osobu (náhradného kupujúceho) iba s vopred dohodnutým súhlasom predávajúceho.
- 8.3 Kupujúci a predávajúci vyhlasujú, že zachovávajú mlčanlivosť o obsahu a podmienkach tejto zmluvy a neposkytnú informácie akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. To sa nevzťahuje na poskytnutie informácií ŠFRB a MDV a RR v súvislosti so žiadosťami o úver a o poskytnutie dotácie, pričom v takomto prípade postačí následné písomné oznámenie zaslané druhej zmluvnej strane o poskytnutí takýchto informácií.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia.

- 9.1 Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.2 Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, 4 vyhotovenia pre kupujúceho a 2 vyhotovenia pre predávajúceho.
- 9.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami, a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovej stránke obce Lipová.
- 9.4 Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných oboma zmluvnými stranami. Dodatky budú číslované v poradí, akom sú uzatvorené s uvedením dátumu ich podpisania. Na ich platnosť a účinnosť sa vzťahujú pravidlá ako na zmluvu uvedené v predchádzajúcom odseku.
- 9.5 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že:
- zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli,
 - zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne,
 - zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Komjaticiach dňa 26.01.2018

V Lipovej dňa 26.01.2018

Za predávajúceho:

Za kupujúceho:

Ing. Peter Máchata
predstavenstvo

Mgr. Tatiana Ölvecká
starostka obce