

KÚPNA ZMLUVA č. 1/2017

uzatvorená podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 588 a
nasl. Občianskeho zákonníka

Predávajúci: GIANT s.r.o.
sídlo: Tranovského 9, 040 01 Košice
IČO: 46 096 795
DIČ: 2023228141
IČ DPH: SK2023228141
č. účtu: 2865623951/0200, VÚB, a.s.
zapísaný: Obchodný register OS Košice I, oddiel Sro, vl. č. 27351/V
štatutárny orgán: Ing. Dušan Riňák, konateľ

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci: Obec Nová Polhora
sídlo: Nová Polhora 95, 044 44 Nová Polhora
IČO: 00324540
DIČ: 2021244907
č. účtu: 11951055/5200, OTP Banka Slovensko, a.s.
štatutárny orgán: Anton Šimčák, starosta

(ďalej len „kupujúci“)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nová Polhora, obec Nová Polhora, okres Košice – okolie, umiestnených v stavbe súpisné číslo 94, druh stavby bytový dom, postavený na pozemku C-KN par.č. 1/5 s výmerou 611 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „bytový dom“), a to:
 - a. **byt č. 1**, 1. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 62,25 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8666/100000
 - b. **byt č. 2**, 1. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 62,55 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8708/100000
 - c. **byt č. 3**, 1. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 53,23 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7410/100000
 - d. **byt č. 4**, 1. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 53,43 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7438/100000
 - e. **byt č. 5**, 1. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 63,22 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8802/100000
 - f. **byt č. 6**, 1. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 61,46 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8556/100000
 - g. **byt č. 7**, 2. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 64,84 m²,

- prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 9027/100000
 - h. **byt č. 8**, 2. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 62,63 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8719/100000
 - i. **byt č. 9**, 2. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 53,50 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7448/100000
 - j. **byt č. 10**, 2. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 53,82 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7493/100000
 - k. **byt č. 11**, 2. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 63,15 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8791/100000
 - l. **byt č. 12**, 2. nadzemné podlažie, vchod 0, podlahová plocha 64,23 m²,
 - prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8942/100000
2. Bytový dom bol postavený na základe stavebného povolenia č. 2014/10/SPB zo dňa 28.07.2014 vydaného obcou Mníšek nad Hnilcom právoplatného dňa 28.07.2014 a skolaudovaný kolaudačným rozhodnutím č. 2017/1/2016/21/KRB - zo dňa 09.02.2017 vydaným obcou Mníšek nad Hnilcom a právoplatným dňa 10.02.2017.
 3. Predávajúci vybudoval v súvislosti s bytovým domom novú technickú vybavenosť, a to:
 - a. **SO 02 Spevnené plochy v celkovej výmere 257 m²**
 - b. **Bytový dom 12 B.J. – ČOV a Kanalizačná prípojka v celkovej dĺžke 60 m**
 - c. **SO 05.2 NN prípojka elektrickej energie**
 - d. **SO 05.3 Odberné elektrické zariadenie**
(technická vybavenosť uvedená vyššie pod písmenami a. až e. ďalej spolu aj len „Technická vybavenosť“).
 Predávajúci je výlučným vlastníkom Technickej vybavenosti.
 4. Technická vybavenosť – spevnené plochy bola postavená na základe stavebného povolenia číslo 54/2015 zo dňa 21.02.2015 vydaného Obcou Nová Polhora a právoplatného dňa 25.02.2015 a skolaudovaná kolaudačným rozhodnutím č. 437/2016 zo dňa 27.01.2017 vydaným Obcou Nová Polhora a právoplatným dňa 1.2.2017. Technická vybavenosť – čistiareň odpadových vôd a kanalizačná prípojka boli postavené na základe stavebného povolenia OU-KS-OSZP 2014/03015 zo dňa 29.05.2014 vydaného OU-KS-OSZP a právoplatného dňa 01.07.2014 a skolaudované kolaudačným rozhodnutím č. OU-KS-OSZP 2015/012212 zo dňa 10.12.2015 vydaného OU-KS-OSZP a právoplatného dňa 04.01.2016. Technická vybavenosť – NN prípojka elektrickej energie a odberné elektrické zariadenie boli postavené na základe stavebného povolenia č. 2014/10/SPB zo dňa 28.07.2014 vydaného obcou Mníšek nad Hnilcom právoplatného dňa 28.07.2014 a skolaudované kolaudačným rozhodnutím č. 2017/1/2016/21/KRB - zo dňa 09.02.2017 vydaným obcou Mníšek nad Hnilcom a právoplatným dňa 10.02.2017.
 5. Predávajúci touto zmluvou prevádza na kupujúceho svoje výlučné vlastnícke právo k bytom uvedeným v bode 1 tohto článku pod písm. a. až l., vrátane k nim prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, a k technickej vybavenosti uvedenej v bode 3 tohto článku pod písm. a. až e. na kupujúceho a tieto sa mu zaväzuje odovzdať a kupujúci ich kupuje do svojho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých a zaväzuje sa ich prevziať a to všetko v súlade s touto zmluvou.
 6. Byty uvedené v bode 1 tohto článku pod písm. a. až l. a technická vybavenosť uvedená v bode 3 tohto článku pod písm. a. až d. sa ďalej spolu označujú aj ako „predmet kúpy“.

Článok II. Popis bytov

1. Byty v bytovom dome sú zhotovené v bežnom štandarde v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z o Štátnom fonde rozvoja bývania.
2. Jednotlivé byty pozostávajú z:
 - a. byt č. 1 pozostáva z 3 izieb a príslušenstva: kuchyňa, zádverie, kúpeľňa s WC
 - b. byt č. 2 pozostáva z izby s kuchynským kútom, 2 izieb a príslušenstva: zádverie, kúpeľňa s WC
 - c. byt č. 3 pozostáva z izby s kuchynským kútom, 1 izby a príslušenstva: zádverie, kúpeľňa s WC
 - d. byt č. 4 pozostáva z izby s kuchynským kútom, 1 izby a príslušenstva: zádverie, kúpeľňa s WC
 - e. byt č. 5 pozostáva z izby s kuchynským kútom, 2 izieb a príslušenstva: zádverie, kúpeľňa s WC
 - f. byt č. 6 pozostáva z 3 izieb a príslušenstva: kuchyňa, zádverie, kúpeľňa s WC
 - g. byt č. 7 pozostáva z 3 izieb a príslušenstva: kuchyňa, zádverie, kúpeľňa s WC
 - h. byt č. 8 pozostáva z izby s kuchynským kútom, 2 izieb a príslušenstva: zádverie, kúpeľňa s WC
 - i. byt č. 9 pozostáva z izby s kuchynským kútom, 1 izby a príslušenstva: zádverie, kúpeľňa s WC
 - j. byt č. 10 pozostáva z izby s kuchynským kútom, 1 izby a príslušenstva: zádverie, kúpeľňa s WC
 - k. byt č. 11 pozostáva z izby s kuchynským kútom, 2 izieb a príslušenstva: zádverie, kúpeľňa s WC
 - l. byt č. 12 pozostáva z 3 izieb a príslušenstva: kuchyňa, zádverie, kúpeľňa s WC
3. Súčasťou každého bytu je jeho vnútorné vybavenie a to vodovodné, kanalizačné a elektrické (osvetlenie a vykurovanie), okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Kuchynská linka s nerezovým drezom a odkvapkávanou plochou, elektrický sporák, vodovodné batérie (umývadlová a vaňová), vaňa, umývadlo, WC, merač studenej vody, digestor, elektrický bojler na ohrev teplej vody, interiérové dvere osadené v zárubni, keramický obklad a dlažba, laminátové podlahy, jednovrstvové vápenno cementové omietky s maľbou. Byty sú vykurované elektrickými konvektormi a biokrbmi. Hlavný uzatvárací ventil prívodu studenej vody a elektrické ističe pre byty sa nachádzajú vo vnútri každého bytu.
4. Vlastníctvo každého bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými protipožiarnymi dverami do bytu vrátane ich zárubní.

Článok III. Určenie a popis spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, pavlač, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické domové prípojky a ČOV, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.

Článok IV. Úprava práv k pozemku zastavanému domom

1. Bytový dom je postavený na pozemku v kat. úz. Nová Polhora, obec Nová Polhora, okres Košice – okolie, C-KN par.č. 1/5 s výmerou 611 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, ktorý je vo výlučnom vlastníctve kupujúceho, preto nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.

Článok V. Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene bytov nasledovne:

	Cena bez DPH (v EUR)	DPH 20% (v EUR)	Cena s DPH (v EUR)
Byt č. 1	45 388,03	9 077,61	54 465,64
Byt č. 2	45 606,77	9 121,35	54 728,12
Byt č. 3	38 811,33	7 762,27	46 573,59
Byt č. 4	38 957,15	7 791,43	46 748,58
Byt č. 5	46 095,28	9 219,06	55 314,34
Byt č. 6	44 812,03	8 962,41	53 774,43
Byt č. 7	47 276,47	9 455,29	56 731,76
Byt č. 8	45 665,10	9 133,02	54 798,12
Byt č. 9	39 008,19	7 801,64	46 809,83
Byt č. 10	39 241,51	7 848,30	47 089,81
Byt č. 11	46 044,24	9 208,85	55 253,09
Byt č. 12	46 831,70	9 366,34	56 198,04

Celková cena všetkých bytov je:

523 737,79 EUR bez DPH

104 747,56 DPH / 20%/

628 485,35 EUR s DPH

(slovom: šesťstodvadsaťosemtisícštyristoosemdesiatpäť eur a 35 centov).

Kúpna cena jednotlivých bytov nezahŕňa cenu za prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou, ktorými sú: kanalizačná prípojka, čistiareň odpadových vôd, NN prípojka elektrickej energie, odberné elektrické zariadenia.

2. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene Technickej vybavenosti nasledovne:

	Cena bez DPH (v EUR)	DPH 20% (v EUR)	Cena s DPH (v EUR)
Spevnené plochy	10 991,67	2 198,33	13 190,00
Čistiareň odpadových vôd	16 666,67	3 333,33	20 000,00
Kanalizačná prípojka	10 500,00	2 100,00	12 600,00
NN prípojka elektrickej energie	1 591,67	318,33	1 910,00
Odberné elektrické zariadenie	4 000,00	800,00	4 800,00

3. Kúpna cena dohodnutá v bode 1 a 2 tohto článku je záväzná a konečná a kupujúci nehnuteľnosti za dohodnutú konečnú a nemennú kúpnu cenu kupuje do výlučného vlastníctva.
4. Kupujúci uhradí predávajúcemu kúpnu cenu nasledovne:

- a. časť kúpnej ceny t.j. **628 480,00 EUR s DPH** bytov č. 1 až 12 uvedenú v bode 1 tohto článku z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania t.j. **628 480,00 EUR s DPH** a ostatnú časť z vlastných prostriedkov kupujúceho t.j. **5,35 EUR s DPH**,
 - b. časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť, a to spevnené plochy, čistiareň odpadových vôd a kanalizačná prípojka z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDV a RR SR“) podľa zákona č. 443/2010 Z.z. t.j. **32 000,00 EUR s DPH** a ostatnú časť z vlastných prostriedkov kupujúceho t.j. **13 790,00 EUR s DPH**.
 - c. kúpnu cenu technickej vybavenosti, a to NN prípojky elektrickej energie a odberného elektrického zariadenia z vlastných prostriedkov kupujúceho t.j. **6 710,00 EUR s DPH**.
5. Kupujúci je povinný uhradiť kúpnu cenu dohodnutú v tomto článku na účet predávajúceho uvedený v úvode tejto zmluvy a to do 60 dní od doručenia faktúry vystavenej predávajúcim kupujúcemu. Kupujúci berie na vedomie a výslovne súhlasí s tým, že predávajúci vystaví a doručí kupujúcemu faktúry na úhradu kúpnej ceny.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kúpna cena za predmet kúpy nebude predávajúcemu zaplatená v plnej výške najneskôr do 6 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
 7. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť všetky úkony potrebné k úhrade kúpnej ceny predmetu kúpy v plnej výške, a to vrátane úkonov potrebných k čerpaniu (použitiu) finančných prostriedkov (úveru) poskytnutých zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) a finančných prostriedkov (dotácie) poskytnutých z MDV a RR SR v plnej výške.

Článok VI. Nadobudnutie vlastníckeho práva a odovzdanie predmetu kúpy

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu kúpy – k bytom vrátane k nim prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy sú oprávnené podať zmluvné strany spoločne alebo ktorákoľvek zo zmluvných strán samostatne. Návrh na vklad vlastníckeho práva bude podaný až po rozhodnutí o priznaní podpory (úveru) zo ŠFRB.
2. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať kupujúcemu predmet kúpy do užívania do 180 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Kupujúci je povinný prevziať od predávajúceho predmet kúpy do užívania do 5 dní odo dňa, kedy ho predávajúci vyzve na prevzatie predmetu kúpy (predávajúci je oprávnený vyzvať kupujúceho na prevzatie predmetu kúpy kedykoľvek od podpisu tejto zmluvy až do uplynutia lehoty uvedenej v prvej vete tohto bodu). O odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. V prípade, ak si kupujúci nesplní svoju povinnosť prevziať predmet kúpy do 5 dní odo dňa, kedy ho predávajúci vyzve na prevzatie predmetu kúpy a/alebo, ak kupujúci v tejto lehote nepodpíše vyššie uvedený protokol, považuje sa predmet kúpy za odovzdaný kupujúcemu do užívania uplynutím 5 dní odo dňa, kedy ho predávajúci vyzval na prevzatie predmetu kúpy.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

1. Predávajúci, ako výlučný vlastník všetkých bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome, ktoré sú zároveň predmetom prevodu v zmysle tejto zmluvy, vyhlasuje, že nebolo vytvorené spoločenstvo vlastníkov bytov, ani uzatvorená zmluva o výkone správy. Predávajúci ako výlučný vlastník všetkých bytov v bytovom dome vykonáva správu bytového domu, pričom kupujúci berie uvedenú skutočnosť na vedomie a nadobudnutím vlastníckeho práva k všetkým bytom nachádzajúcim sa v bytovom dome preberá aj výkon správy bytového domu.
2. Predávajúci vyhlasuje, že:

- a. je výlučným vlastníkom predmetu kúpy, a že je oprávnený túto zmluvu uzavrieť a disponovať s predmetom kúpy,
 - b. na predmete kúpy neviazne žiadne záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo ani zabezpečovací prevod práva (s výnimkou prípadného záložného práva alebo inej ťarchy zriadenej v prospech MDV a RR SR a/alebo ŠFRB v súvislosti s poskytnutím dotácie z MDV a RR SR a/alebo úveru zo ŠFRB kupujúcemu a/alebo zákonného záložného práva).
3. Kupujúci súhlasí s tým, aby predávajúci zriadil k bytom záložné právo (prípadne aj inú ťarchu) v prospech ŠFRB v súvislosti so zabezpečením úveru poskytnutého ŠFRB kupujúcemu na financovanie kúpnej ceny bytov, a aby predávajúci uskutočnil všetky úkony potrebné k zriadeniu a vzniku vyššie uvedeného záložného práva, a to vrátane uzavretia záložnej zmluvy so ŠFR, ktorou zriadi k bytom záložné právo, podania návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností a pod.
 4. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť, ak:
 - a. kupujúci nezíska úver zo ŠFRB na kúpu bytov (resp. uvedená dotácia alebo úver mu nebudú priznané) ani do 31.12.2017.

Článok VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel oboch zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak
 - a. zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
 - b. zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
 - c. odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončiť túto zmluvu je možné iba písomnou dohodou zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy z dôvodov v nej výslovne uvedených (s výnimkou, ak možnosť odstúpenia od tejto zmluvy alebo iného ukončenia tejto zmluvy umožňuje kogentné ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, od ktorého sa zmluvné strany nemôžu odchýliť ani ho dohodou vylúčiť).
2. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží predávajúci, tri vyhotovenia obdrží kupujúci a dve vyhotovenia sa použijú pre potreby katastrálneho konania.
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných dodatkov, na ktorých sa dohodnú a podpíšu ich obe zmluvné strany.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť

a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.

6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli, že prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, že zmluvná voľnosť zmluvných strán nie je obmedzená, tento právny úkon je urobený v predpísanej forme a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy zmluvné strany túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Novej Polhore dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

.....
GIANT s.r.o.

Ing. Dušan Riňák, konateľ

.....
*** Obec Nová Polhora**

Anton Šimčák, starosta