

KÚPNA ZMLUVA

o prevode nehnuteľností, uzatvorená podľa § 588 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami :

Predávajúci : DIMI max, s.r.o.
so sídlom : Hlavná 30/66, 951 93 Topoľčianky
v zastúpení : Miloš Šedík, konateľ spoločnosti
IČO : 36550302
DIČ : 2021696512
IČ DPH : SK2021696512
Bankové spojenie : SLSP
Číslo účtu IBAN : SK58 0900 0000 0002 3368 3308
Spoločnosť zapísaná : Obchodný register OS Nitra, odd. Sro, vložka č. 13583/N
(ďalej len „Predávajúci“)

a

Kupujúci : Obec Paňa
so sídlom : Obecný úrad č. 26, 951 05 Paňa
v zastúpení : Ing. Milan Korenči, starosta obce
IČO : 00308366
DIČ : 2021252761
Bankové spojenie : Prima banka
Číslo účtu IBAN : SK22 5600 0000 0022 5474 5001
(ďalej len „Kupujúci“)

takto :

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1.1. Predávajúci 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 Zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení vybudoval v rámci investičného zámeru obce Paňa stavbu 3 podlažného nájomného bytového domu s 9-timi bytovými jednotkami a príslušnú predpísanú technickú vybavenosť k tomuto bytovému domu.

1.2. Odpredávané nehnuteľnosti – stavba nájomný bytový dom 9 BJ a súvisiaca predpísaná technická vybavenosť, označené v nasledujúcom čl. II. tejto zmluvy, sú vo výlučnom vlastníctve predávajúceho. Nájomný bytový dom je zapísaný na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor, v katastrálnom území Paňa, obec Paňa, na LV č. 1402 ako stavba Nájomný bytový dom 9 BJ, súpisné číslo 244.

Pozemky, na ktorých je postavený predmetný nájomný bytový dom a súvisiaca technická vybavenosť, sú vo výlučnom vlastníctve kupujúceho.

Čl. II.

Predmet zmluvy

2.1. Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy, definovanému v tejto kúpnej zmluve, na kupujúceho za podmienok, stanovených v tejto kúpnej zmluve a kupujúci sa zaväzuje uhradiť dohodnutú kúpnu cenu predávajúceho za podmienok, dohodnutých v tejto kúpnej zmluve.

2.2. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností, tvoriacich predmet kúpy :

2.2.1. Stavba Nájomný bytový dom 9 BJ, súpisné číslo 244, zapísaná na liste vlastníctva č. 1402, katastrálne územie Paňa, obec Paňa, okres Nitra v spoluvlastníckom podiele 1/1. Nájomný bytový dom je vybudovaný na parcele reg. C-KN č. 9/10 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 1, obec Paňa, katastrálne územie Paňa, okres Nitra. Výlučným vlastníkom uvedenej parcely je kupujúci.

2.2.2. Technická vybavenosť k nájomnému bytovému domu 9 BJ, ktorú predávajúci vybuvoval zároveň s predmetným nájomným bytovým domom bude uhradená z vlastných zdrojov obce a pozostáva z nasledovných objektov :

- SO 02 Verejný vodovod
- SO 03 Kanalizácia splašková
- SO 04 Žumpa
- SO 05 Príjazdová komunikácia a parkoviská
- SO 06 Chodník
- SO 07 STL Distribučný a pripojovací plynovod z PE
- SO 08 Elektrická prípojka

2.3. Stavba nájomného bytového domu 9 b.j. pozostáva z 9-tich samostatných nájomných bytov, z ktorých 6 je trojizbových a 3 sú jednoizbové so vstupmi zo spoločných priestorov.

2.4. Bytový dom SO 01 a súvisiace stavebné objekty technickej vybavenosti SO 02 Verejný vodovod, SO 03 Kanalizácia splašková a SO 04 Žumpa boli vybudované na základe stavebného povolenia č. 154/2017-002-Rf zo dňa 18.09.2017 a skolaudované kolaudačným rozhodnutím č. 216/2018-004-Rf zo dňa 14.1.2019. Označené kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

2.5. Časť súvisiacej technickej vybavenosti SO 07 STL Distribučný a pripojovací plynovod z PE bola vybudovaná na základe stavebného povolenia č. 154/2017-002-Rf zo dňa 18.09.2017 a skolaudovaná kolaudačným rozhodnutím č. 136/2018-005-Rf zo dňa 8.11.2018. Označené kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

2.6. Časť súvisiacej technickej vybavenosti SO 05 Príjazdová komunikácia a parkoviská a SO 06 Chodník boli vybudované na základe stavebného povolenia č. 170/2017-002-Rf zo dňa 18.09.2017 a skolaudované kolaudačným rozhodnutím č. 215/2018-004-Rf zo dňa 14.1.2019. Označené kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

2.7. Časť súvisiacej technickej vybavenosti SO 08 Elektrická prípojka bola vybudovaná na základe oznámenia stavebného úradu k ohláseniu drobnej stavby č. 27/2018, DS 1/2018 zo dňa 12.2.2018.

2.8. Byty v bytovom dome sú zhotovené v bežnom štandarde v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení.

2.9. Byty v nájomnom bytovom dome majú nasledovnú podlahovú plochu :

Byt 1A	55,15 m ²
Byt 1B	34,87 m ²
Byt 1C	55,15 m ²
Byt 2A	55,15 m ²
Byt 2B	34,87 m ²
Byt 2C	55,15 m ²
Byt 3A	55,15 m ²
Byt 3B	34,87 m ²
Byt 3C	55,15 m ²

2.10. Príslušenstvo bytov a vnútorné vybavenie, ktoré je ich súčasťou, je nasledovné : kuchynská linka vrátane elektrického sporáka, digestora, potravinovej skrine, sanitárne zariadenie kúpeľne a WC, ohrievacie telesá, plynový kotol, rekuperačné jednotky, pomerový merač SV a priestorový termostat ÚK.
Príslušenstvo bytov je : kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

2.11. Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu, nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodišťa, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

2.12. 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 najmä : spoločná televízna anténa, bleskozvody, komíny, vodovodná, kanalizačná, plynová a elektrická prípojka a žumpa.

2.13. Predávajúci sa súčasne s prevodom predmetnej nehnuteľnosti zaväzuje poskytnúť kupujúcemu všetky podklady a doklady potrebné k riadnemu užívaniu stavby podľa dohodnutých podmienok formou osobitného protokolu.

2.14. Na účely tejto kúpnej zmluvy sa Nájomný bytový dom 9 BJ Paňa a technická vybavenosť súhrnne označujú aj ako „predmet kúpy“.

Čl. III.

Prevod

3.1. Predávajúci predáva kupujúcemu a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva predmet kúpy špecifikovaný v Článku II. so všetkým zákonným príslušenstvom a so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými za kúpnu cenu podľa Článku V. tejto zmluvy.

Čl. IV.

Úprava práv k pozemku

4.1. Prevod vlastníckeho práva k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený nie je predmetom tejto zmluvy.

4.2. Pozemok, na ktorom je bytový dom postavený je vo výlučnom vlastníctve kupujúceho.

Čl. V.

Kúpna cena a platobné podmienky

5.1. Zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene za predmet kúpy vo výške :

Cena bez DPH :	395 150,78 EUR
Príslušná DPH 20 % :	79 030,15 EUR
Cena spolu s DPH :	474 180,93 EUR

(slovom : **štyristosedemdesiatštyritisícstoosemdesiat eur a deväťdesiattri centov**)

Kúpna cena za jednotlivé položky predmetu zmluvy je rozpočítaná nasledovne :

Položka	Cena bez DPH	Cena s DPH
Bytový dom	340 786,58 EUR	408 943,89 EUR
SO 02 Verejný vodovod	9 517,30 EUR	11 420,76 EUR
SO 03 Kanalizácia splašková	1 419,30 EUR	1 703,16 EUR
SO 04 Žumpa	16 510,50 EUR	19 812,60 EUR
SO 05 Príjazdová komunikácia a parkoviská	11 519,40 EUR	13 823,28 EUR

SO 06 Chodník	4 639,60 EUR	5 567,52 EUR
SO 07 STL Distribuč. a pripoj.plynovod z PE	6 744,70 EUR	8 093,64 EUR
SO 08 Elektrická prípojka	4 013,40 EUR	4 816,08 EUR

Spolu : 395 150,78 EUR 474 180,93 EUR

5.2. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške 163 570,00 EUR bude uhradená predávajúcemu na jeho účet, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov, poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení.

5.3. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške 245 360,00 EUR bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z úveru, poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania SR podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v platnom znení.

5.4. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške 13,89 EUR bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho, z vlastných zdrojov obce Paňa.

5.5. Časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť vo výške 65 237,04 EUR bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z vlastných zdrojov obce Paňa.

5.6. Kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu, resp. jej jednotlivé časti v lehote 45 dní od doručenia písomnej výzvy predávajúceho.

5.7. Dohodnutá kúpna cena za bytový dom a súvisiacu technickú vybavenosť, uvedená v tejto kúpnej zmluve, je pre obe zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť.

Článok VI. Odovzdanie predmetu kúpy a nadobudnutie vlastníckeho práva

6.1. Vlastníctvo k predmetu prevodu nadobudne kupujúci na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho do príslušného katastra nehnuteľnosti.

6.2. Návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľnosti je na základe dohody účastníkov tejto zmluvy oprávnený podať výlučne predávajúci, kupujúci splnomocňuje predávajúceho na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy. Predávajúci sa zaväzuje do 30 kalendárnych dní od vyrovnania záväzku zo ŠFRB kupujúceho voči predávajúcemu podľa tejto zmluvy, podať príslušnému pracovisku správy katastra návrh na vklad vlastníckeho práva kupujúceho. Kupujúci sa zaväzuje pritom poskytnúť predávajúcemu potrebnú súčinnosť.

6.3. Predávajúci je povinný do piatich pracovných dní po právoplatnom vklade vlastníckeho práva kupujúceho k prevádzaným nehnuteľnostiam vyzvať kupujúceho na prevzatie predmetu prevodu. O odovzdaní predmetu prevodu bude spísaná zápisnica (preberací protokol), ktorú potvrdia podpismi obe zmluvné strany, v ktorej sa uvedie stav predmetu prevodu v momente odovzdania kupujúceho. Kupujúci nie je oprávnený odmietnuť prevzatie predmetu prevodu a podpísanie zápisnice v prípade, ak predmet prevodu vykazuje len drobné vady a nedorobky, ktoré nebránia riadnemu užívaniu. V tomto prípade je predávajúci povinný drobné vady a nedorobky bezplatne odstrániť v lehote uvedenej v zápisnici. V prípade, ak kupujúci bez vážnych dôvodov odmietne zápisnicu podpísať, uvedie sa táto skutočnosť v zápisnici spolu s dôvodom odmietnutia. Prevzatie predmetu prevodu potvrdzuje za kupujúceho v tomto prípade svojim podpisom technický dozor predávajúceho a povinnosť predávajúceho odovzdať predmet prevodu sa považuje za splnenú dňom podpisu zápisnice technickým dozorom predávajúceho. Účinky odovzdania a prevzatia predmetu prevodu nastávajú tiež v prípade, ak kupujúci bez závažných dôvodov odmietne prevziať predmet prevodu alebo k odovzdaniu predmetu prevodu sa bez závažných dôvodov nedostaví alebo bez závažných dôvodov nepodpíše preberací protokol.

6.4. Predávajúci zodpovedá za to, že nájomný bytový dom v dobe zápisničného prevzatia zodpovedá technickým normám a predpisom SR, a že nemá vady, ktoré by rušili alebo znižovali hodnotu alebo schopnosť jeho užívania k zvyčajným alebo zmluvne predpokladaným účelom.

Kupujúci je povinný nakladať s predmetom prevodu po jeho prevzatí s náležitou starostlivosťou.

Nároky kupujúceho z väd zanikajú, ak nie sú uplatnené u predávajúceho písomne, pri zjavných vadách v preberacom protokole, pri skrytých vadách doporučeným oznámením odoslaným predávajúcemu najneskôr do uplynutia záručnej doby. V oznámení – reklamácií je kupujúci povinný uviesť všetky podrobnosti závad a aké právo z reklamácie si uplatňuje.

Predávajúci je povinný odstrániť riadne uplatnené vady bez zbytočného odkladu. Za týmto účelom je kupujúci povinný umožniť predávajúcemu alebo ním poverenej osobe prístup do priestorov, kde sa vada nachádza a poskytnúť mu nevyhnutnú súčinnosť na účelné a rýchle odstránenie vady. V prípade porušenia tejto povinnosti predávajúci nezodpovedá za nesplnenie reklamácie ani za neodstránenie vady resp. za ďalšie prípadné vady, ktoré následne vzniknú.

Po odstránení väd sa spíše záznam, v ktorom predávajúci potvrdí kedy bola reklamácia uplatnená a ako a kedy bola vykonaná oprava. Záznam potvrdí svojim podpisom kupujúci.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

7.1. Na vzťahy neupravené touto zmluvou sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7.2. Všetky zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne. Pre platnosť a účinnosť každej zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy musia pripojiť svoje podpisy všetci účastníci. Táto zmluva je záväzná i pre právnych nástupcov účastníkov.

7.3. Kupujúci splnomocňuje predávajúceho na opravu chýb a iných nesprávností obsiahnutých v tejto zmluve, najmä zrejmych chýb v písaní, počítaní a tiež na doplnenie údajov, pokiaľ sú tieto potrebné na účely konania pred štátnymi orgánmi, orgánmi samosprávy a inými osobami vo veciach súvisiacich s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

7.4. Zmluva je vyhotovená v 8 rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia dostane každá zmluvná strana a dve sú určené pre potreby príslušnej správy katastra.

7.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou – kupujúcim. Vecnoprávne účinky nastanú dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností.

7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami a na znak toho ju podpisujú.

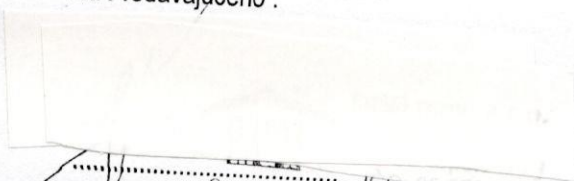
7.7. Táto kúpna zmluva nadobúda účinnosť dňom schválenia zastupiteľstvom a zverejnením podľa platných právnych predpisov.

Prílohy :

- č. 1 Kolaudačné rozhodnutie č. 216/2018-004-Rf zo dňa 14.1.2019
- č. 2 Kolaudačné rozhodnutie č. 215/2018-004-Rf zo dňa 14.1.2019
- č. 3 Kolaudačné rozhodnutie č. 136/2018-005-Rf zo dňa 8.11.2018
- č. 3 Výpis listu vlastníctva č. 1402 na bytový dom

V Pani, dňa **31 -01- 2019**

Za Predávajúceho :



Miloš Šedík
konateľ spoločnosti
DIMI max, s.r.o.Topoľčianky

Za Kupujúceho :



Ing. Milan Korenčí
starosta obce Paňa

