

KÚPNA ZMLUVA č. 001/2017

Uzatvorená podľa § 588 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

- 1.1 **V.V. BUILDING, s.r.o.** so sídlom: Oblúková 32, 917 01 Trnava
 IČO: 36 264 105
 DIČ: 2021875581
 IČ DPH: SK2021875581
 spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel:
 Sro, vložka č. 15268/T
 konajúca prostredníctvom: Dr. Viliam Vítek, konateľ
 Bankové spojenie: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.
 Č.ú.: 237 585/3000
 IBAN: SK6730000000000000237585

d ďalej ako „predávajúci“

a

- 1.2 **obec Zemianske Sady** So sídlom: č. 42, 925 54 Zemianske Sady
 Zastúpený: Ing. Roman Súkeník, starosta obce
 IČO: 00 306 339
 DIČ: 2021002368
 Bankové spojenie: VÚB a.s.
 č.ú.: 19020132/0200
 IBAN: SK68 0200 0000 0000 1902 0132

d ďalej ako „kupujúci „

(predávajúci a kupujúci ďalej v texte tiež ako „ **zmluvné strany** „)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci a kupujúci uzavreli dňa 29.7.2015 zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytových domov a príslušnej technickej infraštruktúry (ďalej len ako „**Zmluva o budúcej zmluve**“), v ktorej sa dohodli, že za podmienok tam uvedených uzatvoria túto zmluvu.
2. Predávajúci prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že v čase jej uzavretia je vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zemianske Sady, obec Zemianske Sady, okres Galanta:
 - A) SO 01, 02 a 03 - Bytové nájomné domy – 14 b.j. – 1x5 b.j. súp. č. 382, stojaci na pozemkoch vo vlastníctve obce p.č.2/73, 2/76,2/43, 2/81 a 2/84, bytový dom zapísaný na LV č. 1032, 1x5 b.j. súp. č. 383, stojaci na pozemkoch vo

vlastníctve obce p.č.2/58, 2/61,2/42, 2/66 a 2/69 , bytový dom zapísaný na LV č. 1032, 1x4 b.j. súp. č. 384, stojaci na pozemkoch vo vlastníctve obce p.č.2/87, 2/90,2/44 a 2/95 , bytový dom zapísaný na LV č. 1032,

B) Technická infraštruktúra:

B.a) vodovod o dĺžke 142,4 m

B.b) kanalizácia gravitačná o dĺžke 116 m

B.c) kanalizácia výtlačná o dĺžke 164 m

B.d) prístupová komunikácia (vrátane VO) o výmere 1 069,26 m²

B.e) spevnené plochy o výmere 389,86 m²

A. Domy

A 1/ SO 01 - Bytový dom so súpisným číslom 382 , zapísaný na LV č. 1032 , stojaci na pozemkoch s parcelnými číslami 2/73, 2/76, 2/43, 2/81 a 2/84, o výmere 356 m² zastavanej plochy, druh pozemku zastavané plochy , zapísané na LV č. 402, vydanom Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor, pozostávajúci z 5 bytových jednotiek :

- I.NP – byt. č. 1 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt. č. 2 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt č. 3 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt č.4 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt č. 5 -3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa

A 2/ SO 03 - Bytový dom so súpisným číslom 383 , zapísaný na LV č. 1032 , stojaci na pozemkoch s parcelnými číslami 2/58, 2/61, 2/42, 2/66 a 2/69, o výmere 354 m² zastavanej plochy, druh pozemku zastavané plochy , zapísané na LV č. 402, vydanom Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor, pozostávajúci z 5 bytových jednotiek :

- I.NP – byt. č. 1 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt. č. 2 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt č. 3 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt č.4 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt č. 5 -3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba,spálňa, obývací izba + kuchyňa

A 3/ SO 02 - Bytový dom so súpisným číslom 384 , zapísaný na LV č. 1032 , stojaci na pozemkoch s parcelnými číslami 2/87, 2/90, 2/44 a 2/95, o výmere 285 m² zastavanej plochy, druh pozemku zastavané plochy , zapísané na LV č. 402,

vydanom Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor, pozostávajúci zo 4 bytových jednotiek :

- I.NP – byt. č. 1 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba, spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt. č. 2 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba, spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt. č. 3 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba, spálňa, obývací izba + kuchyňa
 byt. č. 4 – 3-izbový – 58,75 m² – chodba, WC+ kúpeľňa, izba, spálňa, obývací izba + kuchyňa

Bytové domy a verejné osvetlenie boli postavené na základe dodatočného stavebného povolenia č. 544/20517 ÚPaSP 1352/2015 zo dňa 3.2.2016 a skolaudované dňa 24.01.2017, kolaudačným rozhodnutím č. 546/24087/ÚPaSP 1490/2016, právoplatným dňa 25.01.2017. Toto kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy.

B. Technická infraštruktúra

- B1 / Vodovod o dĺžke 142,4 m vybudovaný na pozemkoch p.č. 2/4 a 2/100, druh pozemku – zastavané plochy, zapísané na LV č. 402, vydanom Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor.
 B2/ Kanalizácia gravitačná o dĺžke 116 m vybudovaná na pozemkoch p.č. 2/4 a 2/100, druh pozemku – zastavané plochy, zapísané na LV č. 402, vydanom Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor
 B3/ Kanalizácia výtlačná o dĺžke 164 m vybudovaná na pozemkoch p.č. 2/4 a 2/100, druh pozemku – zastavané plochy, zapísané na LV č. 402, vydanom Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor

Vodovod a kanalizácia boli postavené na základe stavebného povolenia č. OU-GA-OSZP-2015/006501/OV/SV zo dňa 18.11.2015 a skolaudované dňa 15.12.2016, kolaudačným rozhodnutím č. OU-GA-OSZP-20168010991/OV/SV, právoplatným dňa 19.12.2016. Toto kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy.

- B4/ Prístupová komunikácia (vrátane VO) o výmere 1 069,26 m², vybudovaná na pozemkoch p.č. 2/4 a 2/100., druh pozemku – zastavané plochy, zapísané na LV č. 402, vydanom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor
 B5/ Spevnené plochy o výmere 389,86 m², vybudované na pozemkoch p.č. 2/4 a 2/100, druh pozemku – zastavané plochy, zapísané na LV č. 402, vydanom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor

Komunikácie a spevnené plochy boli postavené na základe stavebného povolenia č. 495/18861/ÚPaSP 1252/2015, zo dňa 3.2.2016 a skolaudované dňa 24.01.2017, kolaudačným rozhodnutím č. 548/24086/ÚPaSP 1489/2016, právoplatným dňa 25.01.2017. Toto kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy.

(Bytové domy a príslušná technická infraštruktúra sa v ďalšom texte tejto zmluvy označuje ako „nehnutelnosti“)

3. Kupujúci nadobudne nehnuteľnosti špecifikované v článku I. ods. 2 tejto zmluvy do výlučného vlastníctva.
4. Byty v bytových domoch 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.
5. Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie a to : kuchynská linka s drezom, kuchynský sporák elektrický, digestor, sprchový kút, WC misa kombi, umývadlo, batérie vodovodné, izbové termostaty, vchodové protipožiarne dvere, vnútorné dvere drevené – typové, okná plastové –typové, elektrický bojler na ohrev TÚV, vodomer studenej vody.
6. „ Príslušenstvom „ bytov je : kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC,
7. „ Spoločnými časťami“ bytových domov sú časti domov nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie, najmä: základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
8. „ Spoločnými zariadeniami „ bytových domov sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne týmto domom a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä: rúkovanie pre televízny rozvod, bleskozvody,, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky k meračom spotreby.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri odplatnom prevode výlučného vlastníctva predávajúceho k nehnuteľnostiam špecifikovaných v článku I. bode 2. tejto zmluvy do výlučného vlastníctva kupujúceho.
2. Predávajúci predáva a odplatne prevádza do výlučného vlastníctva kupujúceho v celosti nehnuteľnosti špecifikované v článku I. bode 2. tejto zmluvy a to so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom.
3. Kupujúci kupuje a preberá od predávajúceho nehnuteľnosti špecifikované v článku I. bode 2. tejto zmluvy do výlučného vlastníctva a zaväzuje sa za podmienok určených a dohodnutých v tejto zmluve zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.

Článok III. Prehlásenia a záväzky Predávajúceho týkajúce sa Nehnuteľností

1. Predávajúci ručí a zodpovedá kupujúcemu za to, že:
 - je výlučným vlastníkom nehnuteľností,
 - do doby nadobudnutia právoplatnosti vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho, nehnuteľnosti a ich časti žiadnym spôsobom nescudzí a ani ich nezaťažú akýmkoľvek právom v prospech tretích osôb,
 - nie je obmedzený vo svojich dispozičných právach k nehnuteľnostiam,
 - nehnuteľnosti nie sú predmetom nedoriešených reštitučných nárokov tretích osôb a ani predmetom akýchkoľvek právnych sporov alebo predmetom úradného vyšetrovania.

2. V prípade, že sa vyhlásenia predávajúceho uvedené v odseku 1 tohto článku ukážu ako neúplné a/alebo nepravdivé, zodpovedá predávajúci za škodu, ktorú takýmito nepravdivými vyhláseniami kupujúcemu spôsobí.

Článok IV. Kúpna cena

1. Zmluvnými stranami dohodnutá kúpna cena za nehnuteľnosti špecifikované v článku I. bode 2. tejto zmluvy predstavuje spolu sumu 772 835,- Eur s DPH (644 029,20 bez DPH) (slovom: sedemsto sedem desiat dva tisíc osem sto tridsať päť Eur) (ďalej v texte tiež ako „**Kúpna cena**“) v zložení:
722 155,- EUR s DPH (601 795,80 € bez DPH) - cena za bytový dom,
50 680,- EUR s DPH (42 233,30 € bez DPH) - cena za technickú infraštruktúru (vodovod, kanalizácia, spevnené plochy, parkoviská a verejné osvetlenie)
Z toho: 11 996,- EUR s DPH (9 996,70 € bez DPH) – vodovod
15 786,- EUR s DPH (13 155,- € bez DPH) - kanalizácia
15 700,-EUR s DPH (13 083,30 € bez DPH) – parkovisko a verejné osvetlenie
7 198,- EUR s DPH (5 998,30 bez DPH) – spevnené plochy a chodníky
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za bytový dom a príslušnú technickú infraštruktúru uvedená v ods. 1 tohto článku, t.j. suma 772 835,- Eur s DPH (slovom: sedemsto sedem desiat dva tisíc osem sto tridsať päť Eur) bude predávajúcemu uhradená nasledovne :
 - a/ kúpna cena za bytový dom vo výške 722 155,- € s DPH :
 - úver zo ŠFRB vo výške 505 500,- € s DPH do 30 dní po písomnej výzve (faktúre) predávajúceho z prostriedkov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania.
 - dotácia z Min. dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR vo výške 216 640,- s DPH do 30 dní po písomnej výzve (faktúre) predávajúceho z prostriedkov poskytnutých MD,V a RR SR
 - vlastné zdroje na kúpu predmetného bytového domu vo výške 15,00 € s DPH najneskoršie do 28.02.2017 .
 - b/ kúpna cena za príslušnú technickú infraštruktúru (vodovod, spevnené plochy, parkoviská a verejné osvetlenie) vo výške 50 680,- € s DPH :
 - dotácia z MD,V a RR SR na kúpu predmetnej technickej infraštruktúry vo výške 35 310,-. € s DPH do 30 dní po písomnej výzve (faktúre) predávajúceho z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom výstavby, dopravy a regionálneho rozvoja SR.
 - vlastné zdroje na kúpu predmetnej technickej infraštruktúry vo výške 15 370,- € s DPH najneskoršie do 28.02.2017 .
3. Kúpna cena dohodnutá v odseku 1. tohto článku je záväzná a konečná.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Predávajúci má povinnosť oboznámiť kupujúceho so stavom predávaných nehnuteľností špecifikovaných článku I. bode 2. tejto zmluvy.
2. Predávajúci má povinnosť neposkytnúť informácie týkajúce sa tejto Zmluvy tretím osobám, bez súhlasu kupujúceho.
3. Kupujúci má povinnosť neposkytnúť informácie týkajúce sa tejto Zmluvy tretím osobám, bez súhlasu predávajúceho.
4. Kupujúci má povinnosť riadne a včas, za podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve ako aj v tejto zmluve, zaplatiť predávajúcemu zmluvnými stranami dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v článku IV. bod. 1 tejto zmluvy, za podmienok uvedených v čl. IV bod 2 písm. a) a b).
5. Predávajúci je povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do príslušného katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho až po rozhodnutí Štátneho fondu rozvoja bývania o priznaní podpory.
6. Kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu, resp. jej jednotlivé časti v lehote 30 dní od doručenia písomnej výzvy (faktúry) predávajúceho, resp. písomná výzva predávajúceho (faktúra) môže byť kupujúcemu predložená až po zápise vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu kúpy katastrálnym odborom Okresného úradu v Galante.

Článok VI. Technický stav nehnuteľností a záruka

1. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom touto zmluvou prevádzaných nehnuteľností, ich stav je mu dobre známy a nehnuteľnosti v tomto stave kupuje.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzané nehnuteľnosti poskytuje kupujúcemu záruku 5 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim.

Článok VII. Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Zmluvné strany súhlasia s podaním návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
2. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I. bode 2. tejto zmluvy dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Galanta, katastrálny odbor, ktorým vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností povolí.
3. V prípade, ak Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor nevykoná vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností z dôvodu akýchkoľvek ňou označených chýb, zaväzujú sa zmluvné strany tieto chyby odstrániť najneskôr do 10 dní po obdržaní vyznamenania tohto úradu.

Článok VIII. Poplatky

Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za katastrálne konanie spojený s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do príslušného katastra nehnuteľností budú znášať spoločne predávajúci a kupujúci každý v jednej polovici.

Článok IX. Užívanie nehnuteľností

1. Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vstúpi kupujúci do užívania nadobúdaných nehnuteľností dňom ich prevzatia na základe preberacieho a odovzdávacieho protokolu, ktorý pripraví predávajúci a ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.
2. V prípade, ak predávajúci do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uzatvorí s prevádzkovateľmi a dodávateľmi služieb zmluvy na dodávku týchto služieb vlastníkovi prevádzaných nehnuteľností, predávajúci sa zaväzuje, že pri odovzdaní predmetných nehnuteľností nebude mať žiadne záväzky voči prevádzkovateľom a dodávateľom služieb, t. j. bude mať vyrovnané všetky poplatky za užívanie predmetných nehnuteľností (napr. elektrinu, vodné a stočné). Prípadné nedoplatky za spotrebu energií, ktoré vzniknú počas užívania nehnuteľností predávajúcim podľa predložených zúčtovacích faktúr od poskytovateľov služieb budú predávajúci a kupujúci riešiť dohodou.

Článok X. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má podľa tejto zmluvy doručiť kupujúci predávajúcemu, budú doručované poštou ako doporučené zásielky na adresu sídla predávajúceho uvedenú v obchodnom registri alebo osobným doručením. V prípade, ak predávajúci doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať, považuje sa zásielka za doručenú v deň jej odmietnutia prevziať.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má podľa tejto zmluvy doručiť predávajúci kupujúcemu, budú doručované poštou ako doporučené zásielky na adresu kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo osobným doručením. V prípade, ak kupujúci doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať, považuje sa zásielka za doručenú v deň jej odmietnutia prevziať.

Článok XI. Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
2. Zmluva nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po dni zverejnenia a kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prevádzaným touto zmluvou dňom rozhodnutia Okresného úradu Galanta, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.

3. V období medzi nadobudnutím platnosti a nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy a účinnosti vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, sú predávajúci a kupujúci svojimi zmluvnými prejavmi viazaní.

Článok XII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v siedmich rovnopisoch, pričom predávajúci a kupujúci obdržia po jednom rovnopise, dva rovnopisy sú určené pre príslušnú správu katastra, jeden rovnopis je určený pre Štátny fond rozvoja bývania a dva rovnopisy sú určené pre Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Všetky rovnopisy majú platnosť originálu.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť formou riadne očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oprávnenými osobami.
3. Právne vzťahy založené touto zmluvou, ak ich zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky v platnom znení.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe svojej skutočnej vôle, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku a zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne v ôsmich rovnopisoch podpisujú.

V Trnave, dňa 31.01.2017

V Zemianskych Sadoch, dňa 31.01.2017

Príloha č. 1 ku Kúpnej zmluve č. 001/2017 zo dňa 31.01.2017

Rozčlenenie kúpnej ceny bytov - Bytové domy - 14 b.j. Zemianske Sady

číslo bytu	podlažie	podlahová plocha bytu podľa metodiky pre úver (m ²)	kúpna cena v € bez DPH	Kúpna cena v € s DPH
1	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
2	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
3	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
4	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
5	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
7	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
8	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
7	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
9	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
10	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
11	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
12	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
13	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
14	I.NP	58,75	51 582,50	42 985,416
spolu		822,50	722 155,-	601 795,82

V Trnave , dňa 31.01.2017

V Zemianskych Sadoch, 31.01.2017