

Kúpna zmluva č. 01/2018

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

Predávajúci: **S.F.H., s.r.o.**
Zastúpená: Ing. Stanislav Hegedús, konateľ
Gúgska 13 B, 940 01 Nové Zámky
Bankové spojenie: OTP banka Slovensko a.s., Nové Zámky
Číslo účtu: 16423091 /5200
IBAN: SK72 5200 0000 0000 1642 3091
IČO: 36526002
DIČ: 2020143686
IČ DPH: SK2020143686
Zapísaný v OR okr. súdu Nitra, odd. Sro, vl.č.: 10835/N
Telefón: 035/6428 065

(ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci: **Obec Kalinovo**
Zastúpená: Ján Šárkan, starosta obce
Obecný úrad, SNP 138/14
985 01 Kalinovo
IČO: 00316121
DIČ: 2021237086
Číslo účtu: SK35 0200 0000 0009 1782 8352

(ďalej len „kupujúci“)

I. Predmet kúpy

1.1. Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy definovanému k tejto kúpnej zmluve na kupujúceho za podmienok stanovených v tejto kúpnej zmluve a kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu za podmienok stanovených v tejto kúpnej zmluve.

Na účely tejto kúpnej zmluvy sa bytový dom, byty v bytovom dome, spoločné priestory a prislúchajúca technická vybavenosť súhrnne označujú ako predmet kúpy.

1.2. Predávajúci je vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

-stavba SO-01.2 - 2x6 bj typ Profis 2013 blok C, D (ďalej bytový dom), ktorá obsahuje stavebné objekty (ďalej technická vybavenosť):

SO-02 – Predĺženie STL DPZ

SO-03 – STL DPZ prípojky plynu

SO-04 – Predĺženie verejného vodovodu

SO-05 – Vodovodné prípojky

SO-08 – Kanalizácia splašková

SO-09 – Kanalizačná prípojka

SO-11 – Elektrické prípojky

- SO-12 – Vonkajšie osvetlenie
- SO-13 – Miestna komunikácia
- SO-14 – Spevnené plochy a terénne úpravy

Bytový dom:

SO 01.2 so súpisným číslom 520, 2x6 bj typ Profis 2013 blok C, D zapísaný na liste vlastníctva č. 2096, KÚ Kalinovo, obec Kalinovo, okres Poltár, v spoluvlastníckom podiele 1/1, nachádzajúca sa na pozemku KN-C, parcela č. 854/15, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 305 m², zapísaný na LV č. 1, KÚ Kalinovo, obec Kalinovo, okres Poltár. Pozemok je vo vlastníctve obce.

Technická vybavenosť:

SO-02 - SO-14 sa nachádzajú na pozemkoch zapísaných na LV č. 1, KÚ Kalinovo, obec Kalinovo, okres Poltár, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

1.3. Predávajúci prehlasuje, že bytový dom a technická vybavenosť sú zrealizované v súlade s projektovou dokumentáciou pre stavebné povolenie.

1.4. Pozemky, na ktorých je postavená nehnuteľnosť BD 2x6 bj a k nemu prislúchajúca technická vybavenosť nie sú predmetom predaja.

1.5. V nehnuteľnosti SO-01.2 - 2x6 bj typ Profis 2013 blok C, D majú byty rozlohu 663,64 m² a nebytové priestory (spoločné priestory) 71,78 m².

1.6. Predávajúci postavil s objektom SO-01.2 - 2x6 bj typ Profis 2013 blok C, D aj súvisiacu technickú vybavenosť a to:

- SO-02- Predĺženie STL DPZ
- SO-03- STL DPZ prípojky plynu
- SO-04 – Predĺženie verejného vodovodu
- SO-05 – Vodovodné prípojky
- SO-08 – Kanalizácia splašková
- SO-09 – Kanalizačná prípojka
- SO-11 – Elektrické prípojky
- SO-12 – Vonkajšie osvetlenie
- SO-13 – Miestna komunikácia
- SO-14 – Spevnené plochy a terénne úpravy

Táto technická vybavenosť je potrebná pre užívanie SO-01.2. Je vybudovaná a je predmetom predaja a kúpy podľa tejto kúpnej zmluvy a obec bude na ňu požadovať dotácie z MDVRR.

1.7. BD 2x6 bj typ Profis 2013 blok C, D sú postavené na základe stavebného povolenia č.: 112/2015/72-Ku v Kalinove, dňa 13.05.2015, právoplatné dňom 15.06.2015. Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa 4.1.2018 pod zn. Sp. zn. OcU/3/2018/2-Ku v Kalinove, právoplatným dňa 5.1.2018 (zmena stavby pred dokončením zlúčená s kolaudačným konaním) v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou Ing. Žigmundom Szegheő, PROFIS NZ s.ro. Nové Zámky

1.8. Predávajúci prehlasuje, že táto stavba je zhotovená v súlade s podmienkami zákona č.150 /32013 Z.z. o ŠFRB a zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Stavebné objekty SO-05,SO-09, SO-11, SO-12, SO-13, SO-14 sú postavené na základe stavebného povolenia č. 112/2015/72-Ku, v Kalinove, dňa.13.05.2015, právoplatné dňa 15.06.2015. Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa 04.01.2018 pod zn. Sp. zn. OcU/3/2018/2-Ku v Kalinove, právoplatné dňa 05.01.2018 (zmena stavby pred dokončením zlúčená s kolaudačným konaním) .

Stavebné objekty SO-02, SO-03 sú postavené na základe stavebného povolenia č. 112/2015/72-Ku v Kalinove dňa 13.05.2015, právoplatné dňa 15.06.2015. Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa 08.12.2017 Sp. zn. OcU/363/2017/187-1-Ku v Kalinove, právoplatné dňa 08.12.2017.

Stavebné objekty SO 04,SO 08 sú postavené na základe Rozhodnutia č. OU-PT-OSZP-2015/000349-18 zo dňa 16.07.2015, právoplatné dňom 06.08.2015, skolaudované dňa 22.12.2017 kolaudačným rozhodnutím č. OU-PT-OSZP-2016/000681-12, právoplatným dňa 09.01.2018.

Tieto kolaudačné rozhodnutia sú neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy.

1.9. Byty v bytovom dome majú nasledovnú štruktúru a podlahovú plochu, vid'. príloha Výpočet podlahových plôch v tejto kúpnej zmluve.

1.10. Na účely tejto kúpnej zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátene prislúchajúcej časti na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a prislúchajúcej časti na pozemku pod bytovým domom.

1.11. Byty v bytovom dome sú zhotovené v bežnom štandarde, v súlade so zákonom číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v zmysle zákona číslo 134/2013 Z.z. a zákona č.249/2017 Z.z. a v súlade so zákonom číslo 150/2013 Z.z. a zákona č.244/2017 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania.

1.12. Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie:

V kuchyniach sú osadené kuchynské linky s drezom, kombinované sporáky a nad sporákmi sú osadené recirkulačné digestory. V kúpeľniach bytov sú osadené umývadla, vane, sprchové a umývadlové batérie.

Vybavenie bytov je štandardné. Okná a balkónové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere typizované, osadené do oceľových zárubní. Súčasťou bytov sú protipožiarne, bezpečnostné vchodové dvere podľa STN.

K vybaveniu bytov patria rozvody elektroinštalácie, plynoinštalácie, ústredného kúrenia, vody a rozvody kanalizácie.

V kúpeľniach a vo WC sú keramické obklady a keramická dlažba. Podlahy v obytných miestnostiach a kuchyne sú laminátové parkety.

Vykurovanie bytov je zabezpečené prostredníctvom plynových nástenných turbokotlov s ohrevom TUV, osadených v komorách.

1.13. Príslušenstvom bytov je predsieň, komora, WC, kúpeľňa, kuchyňa, špajza, obývací izba, spálňa, balkón.

1.14. Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie najmä: základy, strecha, obvodové múry, vodorovné konštrukcie, izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, spoločnými priestormi sú- schodisko, chodby a medzipodesty.

1.15. Spoločnými zariadeniami, bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky a plynové prípojky, komíny.

II. Kúpna cena a spôsob jej úhrady

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

2.1.1 2x6 bj typ Profis 2013 blok C,D

= 587 321,40 s DPH

(slovom: Päťstoosemdesiatšedemtisícristodvadsaťjeden EUR 40/100)

Cena bez DPH: = 489 434,50 EUR

20 % DPH: = 97 886,90 EUR

Spolu s DPH: = 587 321,40 EUR

P.č. bytu	Popis bytu	Podlah. plocha bytu v m2	Náklad €/m2		Obstarávacia cena	
			bez DPH	s DPH	bez DPH	s DPH
1.	2 - izb.	54,29	737,50	885,00	40 038,88	48 046,65
2.	2 - izb.	54,29	737,50	885,00	40 038,88	48 046,65
3.	2 - izb.	55,86	737,50	885,00	41 196,75	49 436,10
4.	2 - izb.	55,86	737,50	885,00	41 196,75	49 436,10
5.	2 - izb.	55,76	737,50	885,00	41 123,00	49 347,60
6.	2 - izb.	55,76	737,50	885,00	41 123,00	49 347,60
7.	2 - izb.	54,29	737,50	885,00	40 038,88	48 046,65
8.	2 - izb.	54,29	737,50	885,00	40 038,88	48 046,65
9.	2 - izb.	55,86	737,50	885,00	41 196,75	49 436,10
10.	2 - izb.	55,86	737,50	885,00	41 196,75	49 436,10
11.	2 - izb.	55,76	737,50	885,00	41 123,00	49 347,60
12.	2 - izb.	55,76	737,50	885,00	41 123,00	49 347,60
		663,64			489 434,50	587 321,40

2.1.2 Technická vybavenosť :

	bez DPH:	DPH:	Spolu s DPH:
SO-02 – Predĺženie STL DPZ	3 829,61 €	765,92 €	4 595,53 €
SO-03 – STL DPZ prípojky plynu	1 667,02 €	333,40 €	2 000,42 €
SO-04 – Predĺženie verejného vodovodu	1 460,18 €	292,04 €	1 752,22 €
SO-05 – Vodovodné prípojky	4 466,29 €	893,26 €	5 359,55 €
SO-08 – Kanalizácia splašková	3 635,53 €	727,11 €	4 362,64 €
SO-09 – Kanalizačná prípojka	1 958,39 €	391,68 €	2 350,07 €
SO-11 – Elektrické prípojky	967,44 €	193,49 €	1 160,93 €
SO-12 – Vonkajšie osvetlenie	6 232,40 €	1 246,48 €	7 478,88 €
SO-13 – Miestna komunikácia	16 600,38 €	3 320,08 €	19 920,46 €

SO-14/a – Spevnené plochy	18 022,39 €	3 604,48 €	21 626,87 €
14/b- terénne úpravy	2 880,31 €	576,06 €	3 456,37 €
14c/- chodníky	7 384,91 €	1 476,98 €	8 861,89 €

2.1.3. Technická vybavenosť spolu bez DPH: = 69 104,85 EUR
20 % DPH: = 13 820,97 EUR
Spolu s DPH: = 82 925,82 EUR

(Slovom: Osemdesiatdvetisícdeväťstodvadsaťpäť EUR a 82 centov

2.2 Kúpna cena dohodnutá v odseku 2.1. je záväzná a konečná. Takto dohodnutá kúpna cena sa nemení.

2.3. I.časť kúpnej ceny bytového domu vo výške s DPH = **381 750,00 EUR**, (výška poskytnutého úveru ŠFRB) bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy po poskytnutí úveru Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona číslo 150/2013 Z.z, zákona 276/2015 Z.z. a zákona č.244/2017Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

2.4. II.časť kúpnej ceny bytového domu vo výške s DPH = **205 560,00 EUR**, (výška poskytnutej dotácie) bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy po poskytnutí prostriedkov Ministerstvom dopravy a výstavby SR podľa zákona číslo 443/2010 Z.z., zákona č.134/2013 Z.z. a zákona č.249/2017 Z.z na účet predávajúceho

2.5. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške s DPH = **11,40 EUR** bude uhradená z vlastných zdrojov obce.

2.6. Kúpna cena za prislúchajúcu technickú vybavenosť ku 12 b.j. vo výške = **82 925,82 € s DPH (slovom Osemdesiatdvetisícdeväťstodvadsaťpäť EUR, 82 centov)** bude uhradená z vlastných prostriedkov obce a z prostriedkov dotácie MDVRR SR na účet predávajúceho nasledovne:

2.6.1. I.časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť vo výške **59 435,82 € s DPH (slovom Päťdesiatdeväťtisícštyristotridsaťpäť EUR, 82 centov)** bude uhradená na účet predávajúceho z vlastných prostriedkov obce po podpísaní preberacieho protokolu o prebratí a odovzdaní stavby a technickej vybavenosti do 60 dní.

2.6.2. II.časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť vo výške **23 490,- € s DPH (slovom Dvadsaťtritisícštyristodevädessiat EUR)** za **stavebné objekty, ktoré sú predmetom dotácie SO 04 a SO-05, SO-12, SO-13 a SO-14/a a 14/c** bude uhradená na účet predávajúceho z prostriedkov poskytnutých MDV SR na základe vystavenej faktúry predávajúcim podľa podmienok zmluvy o poskytnutí dotácie MDVRR SR. Výška dotácie uvedených stavebných objektov je v prílohe tejto zmluvy.

2.7. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci oznámi predávajúcemu možnosť fakturácie I.časti kúpnej ceny za predmet zmluvy uvedenej v čl. II do 10 dní po otvorení účtu - úveru Štátnym fondom rozvoja bývania na účet predávajúceho a v tej istej lehote kupujúci oznámi predávajúcemu možnosť fakturácie II. Časti kúpnej ceny za predmet zmluvy odo dňa zmeny vlastníckeho práva bytového domu na obec Kalinovo.

2.8. Splatnosť faktúry vystavenej predávajúcim bola zmluvnými stranami dohodnutá do 60 dní odo dňa doručenia faktúry kupujúcemu.

2.9. Kupujúci sa zaväzuje splatiť časť I.kúpnej ceny v lehote do 60 dní od otvorenia účtu ŠFRB SR a II. Časť kúpnej ceny po zmene vlastníckeho vzťahu – prevodu 2x6 bj typ Profis 2013 blok C, D na obec Kalinovo.

III. Odovzdávanie predmetu kúpy

3.1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu do 15 dní odo dňa zaplatenia kúpnej ceny predávajúceho uvedenom v záhlaví. 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.

IV. Ďalšie dojednania

4.1. Cena nehnuteľnosti 2x6 bj typ Profis, blok C, D je pevná a zahrňuje všetky náklady spojené s projektovou dokumentáciou, výstavbou a vypratáním staveniska.

4.2. Predávajúci vyhlasuje, že nehnuteľnosť BD 2x6 bj typ Profis, blok C, D je užívania, schopná, postavená na základe projektovej dokumentácie vypracovanej architektom: Ing. Zsigmund Szegheő, PROFIS Nové Zámky a v súlade so zákonom o poskytnutí dotácie z MDVRR SR a o poskytnutí úveru zo ŠFRB.

4.3. Predávajúci vyhlasuje, že nehnuteľnosť 2x6 bj typ Profis, blok C, D je zaťažená záložným právom v prospech OTP Banky Slovensko a.s.

4.4. Predávajúci v súčinnosti s kupujúcim zabezpečia splnenie požiadaviek podľa platných zákonov SR na poskytnutie dotácie od MDV SR a úveru zo ŠFRB.

4.5. Predávajúci sa zaväzuje, že stavba 2x6 bj typ Profis, blok C, D nebude zaťažená právom tretích osôb a v čase prevodu vlastníckeho práva bude budúci predávajúci jej výlučným vlastníkom.

4.6. V prípade, že sa zmenia podmienky pridelovania financií z Ministerstva dopravy a výstavby SR a pridelovania úveru zo ŠFRB, bude sa postupovať podľa novovzniknutých podmienok, o čom kupujúci a predávajúci uzavruť dodatok k tejto kúpnej zmluve.

4.7. Predávajúci poveruje kupujúceho poistením 2x6 bj typ Profis, blok C, D pre prípad následkov živelných udalostí.

4.8. Predávajúci umožňuje kupujúcemu dať 2x6 bj typ Profis, blok C,D do nájmu ďalším osobám na užívanie, ktoré splňajú podmienky štátneho fondu rozvoja bývania, o čom spíšu ďalšiu Zmluvu o nájme, ktorá bude platná a účinná do odkúpenia 2x6 bj typ Profis, blok C, D.

4.9. V prípade, že obec Kalinovo by neuspela s pridelením finančných zdrojov z MDV SR a zo ŠFRB bude svoju žiadosť opakovane podávať aj v nasledujúcich dvoch rokoch.

V. Záručná doba, záručné podmienky a zodpovednosť za vady

5.1. Záručná doba je 60 mesiacov od odovzdania a prebratia.

5.2. Počas záručnej doby má kupujúci právo požadovať a predávajúci povinnosť bezodplatne odstrániť chyby a vady predmetu kúpy, bezodkladne po ich písomnej reklamácií kupujúcim.

VI. Iné práva a záväzky

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že po prevode finančných prostriedkov zo ŠFRB podajú spoločný návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy v prospech kupujúceho na Okresný úrad Poltár, katastrálny odbor.

6.2. Vlastnícke právo ku kupovanej nehnuteľnosti kupujúci nadobudne právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Poltár, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bude hradíť predávajúci a kupujúci rovnakým dielom.

VII. Záverečné ustanovenie.

7.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že záväzok zmluvných strán je viazaný na poskytnutie dotácie podľa zákona č.443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a na poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov.

7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania, ku ktorému dôjde po schválení zmluvy Obecným zastupiteľstvom Kalinovo, po zverejnení na webovej stránke Kalinovo za predpokladu splnenia podmienky uvedenej v čl. VII. 7.1 tejto zmluvy nasledujúcim dňom po zverejnení na webovej stránke obce Kalinovo.

7.3. Táto zmluva stráca platnosť v prípade neposkytnutia finančných prostriedkov zo ŠFRB SR a dotácie MVDRR SR. Bude riešená novou zmluvou podľa občianskeho a obchodného zákonníka.

7.4. Zmluva bola vyhotovená v ôsmich rovnopisoch, z ktorých dva dostane predávajúci S.F.H., s.r.o. a šesť dostane kupujúci obec Kalinovo.

7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že záväzkové vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.

7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju bez nátlaku podpísali.

7.7. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku zmluvy.

