

Kúpno - predajná zmluva

podľa § 588 a následných Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi zmluvnými stranami

I. Zmluvné strany

Kupujúci: **OBEC SÚĽOV - HRADNÁ**
Sídlo: Obecný úrad, Súľov - Hradná 65, 013 52 Súľov - Hradná
Zastúpený: Ing. Jaroslav Bušfy, starosta obce
IČO: 00 321 656
DIČ: SK 202 061 8545
Telefón: +421 41 557 40 16; mobil: +421 903 534 337
Fax: +421 41 557 40 16;
E-mail: sulov-hradna@stonline.sk
web: <http://www.sulov-hradna.sk>
Bank.spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Č.úctu: SK93 0200 0000 0027 2116 2359

(ďalej len: „kupujúci“)

Predávajúci: **VIKTOR KVAŠŠAY VK-SOK staveb. a obch. kontraktor**
Sídlo: Považské Podhradie 323, 017 04 Považská Bystrica
Zastúpený: Viktor Kvaššay, majiteľ a riaditeľ. r.č. 670813/6050
IČO: 17970270
DIČ: SK 1020511525
Označenie registra: Živnostenský register, Obvodný úrad Považská Bystrica
Číslo zápisu: 306-5055
Telefón: +421 42 432 41 18, mobil: +421 911 505 025
E-mail: sekretariat@vk-sok.sk milan.bednar@vk-sok.sk
Bank.spojenie: ČSOB Pov.Bystrica
Č.úctu: SK51 7500 0000 0002 1157 0193

(ďalej len: „predávajúci“)

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 588 a násled. Občianskeho zákonníka v platnom znení túto kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytového domu (ďalej len "kúpna zmluva").

II. PREAMBULA

II.1. Kupujúci, ako vlastníci pozemkov parc. č. 32, určených k výstavbe bytového domu - 14 b.j a výstavbe technickej infraštruktúry bytového domu, nachádzajúci sa v obci Súľov-Hradná a zapísaný na liste vlastníctva kupujúceho v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym úradom v Žilina, ktorý na základe zmluvy o nájme nehnuteľnosti, prenechal predávajúcemu na dočasné užívanie za účelom výstavby novostavby "Bytový dom - 14 b.j." v zložení 11 x 2-oj izbový byt, 3 x 3-oj izbový byt (ďalej len "bytový dom") podľa projektovej dokumentácie (príloha č. 1) a zároveň s touto výstavbou vyslovuje súhlas.

Predávajúci vybudoval na pozemku parc.č. 32 Bytový dom 14 b.j. a spolu s výstavbou bytového domu zabezpečil i zhotovenie technickej infraštruktúry (SO 02 predĺženie vodovodu, SO 03 predĺženie kanalizácie so šachtami, SO 06 prípojka NN, SO 05 prípojka plynu, SO 04 prístupová komunikácia, odstavná plocha a chodník podľa projektovej dokumentácie, v prílohe č. 1 a podmienok uvedených v právoplatnom stavebnom povolení. Predávajúci sa po vydaní kolaudačného rozhodnutia a zápise stavby na list vlastníctva do katastra nehnuteľností stal výlučným vlastníkom bytového domu.

II.2. Zmluvné strany uzavierajú túto zmluvu za účelom zabezpečenia predaja bytového domu so 14 b.j. a s príslušnou technickou infraštruktúrou kupujúcemu.

čl. 1.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy definovanému v tejto kúpnej zmluve na kupujúceho za podmienok stanovených v tejto kúpnej zmluve. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť predávajúcemu za podmienok stanovených v tejto zmluve stanovenú kúpnu cenu.
2. Predávajúci vyhlasuje a svojim podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že v čase jej uzavretia je výlučným vlastníkom so spoluvlastníckym podielom 1/1 nasledovnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území v obci Súľov-Hradná, v okrese Bytča:
SO 01 Bytový dom 14 b.j. súp. číslo 509 zapísaný na liste vlastníctva č. 1945..... v katastrí nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra Bytča, postavený na pozemku v nájme parc. č. KN-C 32/1 a KN-C 32/4, právny vzťah k pozemkom je evidovaný na liste vlastníctva kupujúceho v katastrí nehnuteľností obce Súľov-Hradná, vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra Bytča.
3. SO 01 Bytový dom - 14 b.j. pozostáva z nasledovných bytov v bežnom štandarde (v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o soc.bývaní v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB):
 1. NP - prízemie
 - a) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 - b) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 - c) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 2. NP
 - d) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 - e) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 - f) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 - g) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 3. NP
 - h) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 - i) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 - j) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 - k) 2 izbový byt o výmere 53,50 m²
 4. NP
 - l) 3 izbový byt o výmere 73,90 m²
 - m) 3 izbový byt o výmere 73,90 m²
 - n) 3 izbový byt o výmere 66,80 m²

a spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré prislúchajú k jednotlivým bytom podľa protokolu z odovzdania a prevzatia bytov a spoločných priestorov vrátane technickej infraštruktúry pozostávajúcej z:
SO 02 predĺženie vodovodu,
SO 03 predĺženie kanalizácie so šachtami,
SO 04 prístupová komunikácia, odstavňá plocha a chodník
SO 05 prípojka plynu,
SO 06 prípojka NN,
zhotovenej podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní a v kolaudačnom konaní.
Bytový dom s technickou infraštruktúrou a jednotlivé byty uvedené vyššie v tomto článku sa v ďalšom texte tejto zmluvy spoločne označujú ako „Nehnutelnosti“.
4. Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie a spoločné priestory - časti bytového domu, ktoré je podrobne rozpísané v samostatnom protokole z odovzdania a prevzatia bytov a spoločných priestorov nehnuteľnosti.

čl. 2

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri odplatnom prevode výlučného vlastníctva predávajúceho k nehnuteľnostiam špecifikovaných v článku 1 Úvodné ustanovenia, v bode 2. a 3. tejto zmluvy do výlučného vlastníctva kupujúceho.

2. Kupujúci kupuje a preberá od predávajúceho nehnuteľnosti špecifikované v článku 1 v bode 2. a 3. tejto zmluvy do výlučného vlastníctva a zaväzuje sa za podmienok určených a dohodnutých v tejto zmluve zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.

čl. 3

Prehlásenie a záväzky Predávajúcich týkajúce sa Nehnuteľnosti

1. Predávajúci ručí a zodpovedá kupujúcemu za to, že:
 - je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti,
 - do doby nadobudnutia právoplatnosti vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti 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 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.

čl. 4

Kúpna cena

1. Zmluvnými stranami dohodnutá kúpna cena za nehnuteľnosti špecifikované v článku 1. v bode 2. a 3. tejto zmluvy je záväzná a predstavuje spolu sumu (ďalej v texte tiež ako "Kúpna cena") v zložení:
 - 1.1. Kúpna cena za SO 01 Bytový dom 14 b.j.: 705725 EUR - cena za Bytový dom 14 b.j.;
 - Zmluvné strany sa dohodli, že 30,00 % kúpnej ceny za SO 01 Bytový dom 14 b.j. uvedenej v ods. 1 tohto článku tvorí dotácia z MDV a RR SR na základe Zmluvy o poskytnutí dotácie medzi kupujúcim a Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR,
 - Zmluvné strany sa dohodli, že 70,00 % kúpnej ceny za SO 01 Bytový dom 14 b.j. uvedenej v ods. 1 tohto článku, tvorí úver zo ŠFRB;
Kúpnu cenu na prefinancovanie ceny za Bytový dom 14 b.j. uhradí kupujúci predávajúcemu v termíne najneskoršie do 14 dní od poskytnutia finančných prostriedkov obci;
 - Časť kúpnej ceny ktorú hradí kupujúci z vlastných zdrojov bude uhradená na účet predávajúceho po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov kupujúceho.
 - 1.2. Kúpna cena za technickú infraštruktúru Bytového domu 14 b.j.: 90 108 Eur s DPH;
Uvedená cena zahŕňa nasledovné:

SO 02 Predĺženie vodovodu so šachtami a príslušenstvom	11 840,00 Eur s DPH;
SO 03 Predĺženie kanalizácie so šachtami a prípojkami	23 500,00 Eur s DPH,
SO 04 Prístupová miestna komunikácia, odstavňá plocha, chodník k BD o celkovej výmere 487 m ²	46 840,00 Eur s DPH;
SO 05 Predĺženie plynu (kompletná)	3 578,00 Eur s DPH,
SO 06 prípojka NN (kompletná) - hradená SSE	-4 350,00 Eur s DPH;

Zmluvné strany sa dohodli, že:

- časť z kúpnej ceny za technickú vybavenosť tvorí dotácia na obstaranie technickej vybavenosti objektu SO 04 Prístupová miestna komunikácia, odstavňá plocha, chodník k BD na základe Zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie techn.vybavenosti medzi kupujúcim a Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR,
- Časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť - infraštruktúru - dofinancovanie bude uhradená z vlastných zdrojov kupujúcim.

Zmluvné strany sa dohodli, že cena za technickú infraštruktúru - vybavenosť podľa bodu 1.2, bude uhradená kupujúcim najneskôr v termíne do 14 dní od poskytnutia finančných prostriedkov obci z dotácie.

čl. 5

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Predávajúci má povinnosť oboznámiť kupujúceho so stavom predávaných nehnuteľností špecifikovaných článku 1. bode 2. tejto zmluvy.
2. Predávajúci má povinnosť neposkytnúť informácie týkajúce sa tejto zmluvy tretím osobám bez súhlasu kupujúceho.
3. Kupujúci má povinnosť neposkytnúť žiadne 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 4. bod. 1 tejto zmluvy.
5. Predávajúci je povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do príslušného katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho do 3 pracovných dní od pripísania kúpnej ceny na účet predávajúceho -po zaplatení kúpnej ceny. .

čl. 6

Technický stav nehnuteľnosti 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 vady stavebných prác prevádzaných nehnuteľností poskytuje kupujúcemu záruku 5 rokov od dátumu nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim.

čl. 7

Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Zmluvné strany súhlasia s podaním návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností po zaplatení celej sumy uvedenej v čl. 4.
2. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v článku 1. bode 2. tejto zmluvy dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Správy katastra Bytča, ktorým vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností povolí.
3. V prípade, ak správa katastra Bytča 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 3 pracovných dní po obdržaní vyrozenia tohto úradu.

čl. 8

Poplatky

1. 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.

čl. 9

Užívanie nehnuteľnosti

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. káblová TV, telefón, plyn, elektriку, vodné a stočné). Prípadné nedoplatky za spotrebu energií, ktoré vzniknú počas užívania nehnuteľností predávajúcim podľa predložených zúčtovacích faktúr od poskytovateľov služieb sa zaväzuje uhradiť v plnej výške predávajúci.

čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré sa majú podľa tejto zmluvy doručiť medzi kupujúcim a predávajúcim, budú doručované poštou ako doporučené zásielky na adresu sídla predávajúceho uvedenú v obchodnom registri alebo osobným doručením, resp. na adresu kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo osobným doručením.
V prípade, ak predávajúci alebo kupujúci doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať, považuje sa zásielka za doručenú v deň jej odoslania.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že do doby získania finančných prostriedkov kupujúcim na prefinancovanie kúpy nájomného bytového domu z dotácie a úveru Štátneho fondu rozvoja bývania sa posúva termín na podanie návrhu na vklad do príslušného katastra nehnuteľností o čas, ktorý je potrebný na získanie finančných prostriedkov kupujúcim.
Počas tejto doby bude mať kupujúci postavenie nájomcu a správcu bytového domu a je povinný poskytnúť ďalej prenájom bytov za podmienok, aké sú dojednané medzi kupujúcim a jednotlivými nájomcami (v súvislosti s podmienkami ŠFRB naväzujúcimi na dotáciu).
Za týmto účelom uzatvoria kupujúci a predávajúci „Zmluvu o nájme bytového domu“, ktorou si kupujúci dočasne prenajme od predávajúceho Bytový dom 14 b.j. spolu s príslušnou infraštruktúrou a napojením na inžinierske siete na dobu do zabezpečenia potrebných finančných prostriedkov na odkúpenie nájomných bytov, spoločných priestorov a infraštruktúry prislúchajúcej k Bytovému domu 14 b.j. do vlastníctva kupujúceho.
Znenie „Zmluvy o nájme bytového domu“ sa bude odvíjať od skutočného stavu objektu bytového domu v čase jej prípravy k podpisu zmluvných strán.
Predávajúci sa zaväzuje, že predloží kupujúcemu návrh na uzavretie Zmluvy o nájme bytového domu podľa tohto bodu.
Kupujúci sa zaväzuje uzavrieť s predávajúcim najneskôr do 7 dní od predloženia "Zmluvy o nájme bytového domu" za podmienok dohodnutých s predávajúcim.

čl. 11

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
2. Zmluva nadobúda účinnosť a kupujúci vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prevádzaným touto zmluvou dňom rozhodnutia správy katastra okresu Bytča o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.
3. V období medzi nadobudnutím platnosti a nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sú predávajúci a kupujúci svojim i zmluvnými prejavmi viazaní.

čl. 12

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v ôsmich rovnopisoch. Všetky rovnopisy majú platnosť originálu.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť formou riadne očíslovaných písomných dodatkov.

3. Právne vzťahy založené touto zmluvou, ak ich zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný 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 piatich rovnopisoch podpisujú.

Prílohy:

- 1) Projektová dokumentácia skutočného stavu SO 01 Bytového domu 14 b.j. s nasledovnou technickou infraštruktúrou:
SO 02 predĺženie vodovodu,
SO 03 predĺženie kanalizácie so šachtami,
SO 04 prístupová komunikácia, odstavňá plocha a chodník;
SO 05 prípojka plynu,
SO 06 prípojka NN,
- 2) Kolaudačné rozhodnutie
- 3) Výpis zo živnostenského registra predávajúceho;
- 4) Uznesenie obecného zastupiteľstva, ktorým sa schvaľuje uzatvorenie tejto zmluvy;
- 5) List vlastníctva č. 1945.....;

V Pov. Bystrici, dňa 16.1.2015.....

V Súľove-Hradnej, dňa 16.1.2015.....

Predávajúci:

Kupujúci:

VIKTOR KVAŠŠAY **VK-SOK**
staveb. a obch. kontraktor
Pov. Podhradie 323, 017 04 POV. BYSTRICA
IČO: 4970270, DIČ: SK1020511525

.....
Viktor Kvaššay - majiteľ firmy

Jaroslav Bušfy

.....
Ing. Jaroslav Bušfy - starosta obce

