

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v súlade s § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zákonov

Zmluvné strany

PREDÁVAJÚCI:

TONEX, spol. s r. o. so sídlom Dunajské nábrežie 1152, 945 01 Komárno, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra v oddiel Sro. vložka č. 996/N, IČO: 31 429 220, DIČ: 2020399326, IČ DPH: SK2020399326, zastúpená konateľom spoločnosti Ing. Zoltánom Vargom, peňažný ústav a číslo účtu: VÚB a. s., č. ú.(IBAN): SK690200000002606558358
a

KUPUJÚCI:

Obec Ňárad so sídlom 930 06 Sap, Ňárad č.78, IČO: 00305758, DIČ: 2021002192, zastúpený starostom obce Jozefom Lukácsom, peňažný ústav: VÚB a.s., č.ú. (IBAN): SK36 0200 0000 0009 2192 2122

uzavierajú kúpnu zmluvu o kúpe nehnuteľnosti za nasledujúcich podmienok:

1. Úvodné ustanovenia

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to bytového domu definovaného v súlade s § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. (ďalej ako Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) v znení neskorších zákonov s 8 bytovými jednotkami (ďalej ako „BJ“), ktorej výstavbu uskutočnil predávajúci vo svojom mene a na svoj účet na pozemku parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parcela č.1317/19 o celkovej rozlohe 202 m² zapísaná na LV č.349 vo vlastníctve kupujúceho. Výstavba Nájomného bytového domu s 8 BJ sa uskutočnila na základe súhlasu kupujúceho v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Ňárad č.64/08OZ/2015 zo dňa 19.5.2015 a na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného stavebným úradom Obce Ňárad pod č.309/2015-003/NA zo dňa 20.8.2015, právoplatné dňa 21.8.2015 Nehnuteľnosť je vedená v okrese Dunajská Streda, obec Ňárad k. ú. Ňárad na výpise z listu vlastníctva Okresného úradu Dunajská Streda katastrálny odbor výpis z listu vlastníctva č. 1110 ako Nájomný bytový dom s 8 b. j. na pozemku parc. č.1317/19 (len stavba). Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva č. 349 k. ú. Ňárad. Predmetom tejto zmluvy je výlučne prevod vlastníckeho práva k stavbe na pozemku parcela č.1317/19. Dokončenie nehnuteľnosti - stavby preukazuje predávajúci právoplatným kolaudačným rozhodnutím, ktorý vydal stavebný úrad Obec Ňárad pod č.279/2016-004 zo dňa 10.10.2016 právoplatné dňa 12.10.2016. Nájomnému bytovému domu s 8 b.j. bolo Obcou Ňárad rozhodnutím o pridelení súpisného čísla č. 21/16/16 zo dňa 18.10.2016 pridelené súpisné číslo 300.

II. Predmet a účel zmluvy

1. Predávajúci touto zmluvou predáva a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosť, a to Nájomný bytový dom s 8 b.j. popísaný v článku I. a II. tejto zmluvy so súpisným číslom 300.

- Kupujúci kupuje a nadobúda Nájomný bytový dom s 8 b.j. so súpisným číslom 300 na pozemku parcela č.1317/19 (len stavba) popísaný v článku I. tejto zmluvy (v ďalšom texte aj ako „predmet kúpy“) do svojho výlučného vlastníctva (podiel 1/1-ina k celku) a zaväzuje sa zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.
- Kupujúci kupuje Nájomný bytový dom s 8 b.j. za účelom ďalšieho prenájmu vo forme obecných nájomných bytov.

III. Popis a stav predmetu kúpy

- Podľa PD a kolaudačného rozhodnutia ide o nájomný bytový dom nepodpivničený s tromi nadzemnými podlažiami s valbovou strechou, samostatne stojací s jedným samostatným vchodom. V bytovom dome sa nachádza spolu 8 slovom: osem bytových jednotiek:

Byt č.	Typ bytu	Podlahová plocha bytu v m ² a cena bytu s DPH
1. - 1 NP	Trojizbový	66,14 - 58.666,18
2. - 1 NP	Trojizbový	59,53 - 52.803,11
3.- 2 NP	Dvojizbový s balkónom	48,52 - 43.037,24
4. - 2 NP	Dvojizbový s balkónom	49,55 - 43.950,85
5. - 2 NP	Trojizbový s balkónom	61,89 - 54.896,43
6. - 3 NP	Dvojizbový s balkónom	48,52 - 43.037,24
7. - 3 NP	Dvojizbový s balkónom	49,55 - 43.950,85
8. - 3 NP	Trojizbový s balkónom	61,89 - 54.896,43

Celková cena všetkých bytov s DPH je **395.238,33 EUR**, celkom **PP 445,59 m²** (priemerná podlahová plocha bytov 55,70 m²) s príslušenstvom, pričom príslušenstvom týchto bytov je predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa.

- Spoločnými časťami bytového domu: vstupné zádverie, schodisko, kočíkareň, poštové schránky, domový vrátnik.
- Spoločnými zariadeniami bytového domu v ktorom sa bytové jednotky nachádzajú sú: elektrické, vodovodné, kanalizačné a plynové prípojky, žumpa ako aj pripojenia TV.
- Vybavením každého z bytov je: umývadlo so stojankovou batériou 1 ks, vaňa s nástennou batériou vrátane ručnej sprchy 1 ks, WC kombi so sedátkom 1 ks, plynový kotol nástenný s prietokovým ohrevom teplej vody s výkonom do 24 kW, kuchynská linka s drezom a drezovou stojanovou batériou 1 ks, kombinovaný kuchynský sporák 1 ks, digestor 1 ks.

IV. Kúpna cena a spôsob úhrady

- Kúpna cena za predmet kúpy bola určená dohodou zmluvných strán vo výške

	Cena bez DPH	Cena s DPH
a./ SO-01 Nájomný bytový dom 8 b.j.	329.365,27 EUR	395.238,33 EUR
b./ SO-02 Žumpa	250,00 EUR	300,00 EUR
c./ SO-03 Prístrešok pre komunálny odpad	120,00 EUR	144,00 EUR
d./ SO-04 Odstavné stojisko pre 4 vozidlo	190,00 EUR	228,00 EUR
e./ SO-05 Odstavné stojisko pre 4 vozidlo	190,00 EUR	228,00 EUR
celkom	396.138,33 EUR	475.638,33 EUR

(slovom: **tristodevät' desiatšesťtisícotridsaťosem 33/100 €**) vrátane DPH. Kúpna cena v sebe zahŕňa cenu za spoločné zariadenia ako aj cenu za spoločné časti bytového domu s 8 b.j., pričom kúpnu cenu určili zmluvné strany aj v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva Nárad č. 135/14OZ/2015 zo dňa 9.12.2015.

2. Predmet kúpy bol ocenený znaleckým posudkom zo dňa 31.10.2016 por. č.108/2016, znalcom odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby Ing. Dionýz Szegi. Všeobecná hodnota nehnuteľností VŠH po zaokrúhlení je stanovená vo výške 396.000,- €, slovom: tristodevät'desiatšesťtisíc euro.
3. Kúpna cena v dohodnutej výške bude zaplatená nasledovným spôsobom:
 - a./ časť z kúpnej ceny vo výške 256.900,- €, slovom: dvestopäťdesiatšesťtisícdeväťsto euro uhradí kupujúci z finančných prostriedkov, ktoré obdrží na základe úverovej zmluvy uzavretej so Štátnym fondom rozvoja bývania, Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542 na základe Zmluvy o úvere č.200/137/2016 zo dňa 21.10.2016,
 - b./ časť z kúpnej ceny vo výške 138.330,- €, slovom: stotridsaťosemtisícristotridsať euro uhradí kupujúci z finančných prostriedkov – poskytnutej dotácie na obstaranie nájomných bytov s poskytovateľom Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, Nám. slobody 6, 810 05 Bratislava 15, IČO: 30416094,
 - c./ časť z kúpnej ceny vo výške 8,33 €, slovom: osemeurotridsaťtrientov z vlastného rozpočtu kupujúceho,
 - d./ a vo zvyšku 900,- € slovom: deväťsto euro z vlastného rozpočtu kupujúceho.
4. Časť kúpnej ceny podľa čl.IV. ods.3 a./,c./,d./ je splatná na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe predávajúcim vystavených faktúr - daňových dokladov do 30 dní od zápisu záložného práva ŠFRB na list vlastníctva predávajúceho Okresným úradom Dunajská Streda katastrálny odbor.
5. Časť kúpnej ceny podľa čl.IV. ods.3 b./ je splatná na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe predávajúcim vystavenej faktúry-daňového dokladu do 30 dní od vykonania prevodu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho na základe tejto kúpnej zmluvy Okresným úradom Dunajská Streda katastrálny odbor.
6. K splneniu podmienok na poskytnutie úveru Štátnym fondom rozvoja bývania ako aj podmienok na poskytnutie dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR sa zaväzujú obe zmluvné strany k súčinnosti, a to najmä čo sa týka zriadenia záložného práva na predmet kúpy v prospech veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa.
7. Nadobudnutie vlastníctva k predmetu kúpy uzavretím a následným vkladom v katastrálnom konaní touto kúpnu zmluvou bolo schválené dňa 2.11.2016 Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Ňárad č. 184/200Z/2016.

V. Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje a zaručuje kupujúcemu, že je vlastníkom predmetu kúpy, čo je preukázané aktuálnym výpisom z listu vlastníctva č. 1110 vydaným Okresným úradom Dunajská Streda katastrálny odbor pre okres Dunajská Streda, obec Ňárad, k. ú. Ňárad a že dokončenie predmetu kúpy je preukázané kolaudačným rozhodnutím č.279/2016-004 zo dňa 10.10.2016 právoplatnosť 12.10.2016 vydaný stavebným úradom Obce Ňárad ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Predávajúci vyhlasuje, že predmet kúpy nikomu nescudzil, a že je oprávnený s ním nakladať.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na predmete kúpy neviaznu žiadne ťarchy – teda žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva s výnimkou záložného práva, ak také bude zriadené v súvislosti so zaplatením kúpnej ceny tak ako je to dohodnuté v článku IV. tejto zmluvy, že predmet kúpy nie je predmetom zmluvy o predkupnom práve ani vedľajších dojednaní

v súvislosti so žiadnou kúpnu zmluvou a že predmet kúpy nie je predmetom zmlúv umožňujúcich zriadenie/vznik akýchkoľvek práv tretích osôb vo vzťahu k nemu.

3. Predávajúci vyhlasuje, že výstavba Nájomného bytového domu s 8 b.j. bola uskutočnená s odbornou starostlivosťou, v primeranej kvalite, v súlade s platnými právnymi predpismi a normami STN. Predávajúci vyhlasuje, že všetky práce na predmete kúpy boli vykonané kvalifikovanými a odborne spôsobilými osobami a že zariadenia a materiály použité pri stavbe Nájomného bytového domu s 8 b.j. ako aj pri vybavení jednotlivých bytových jednotiek v obytnom dome sú nové a zodpovedajú príslušnej akostnej triede tak ako je to uvedené v schválenej projektovej dokumentácii (ďalej ako *PD*) predmetu kúpy.
4. Predávajúci vyhlasuje a zodpovedá za to, že Nájomný bytový dom s 8 b.j. bol pred jeho odovzdaním zhotovený podľa príslušnej a stavebným úradom schválenej *PD* vypracovanej FKF design, spol. s r. o. Hlavná 14/A, 945 01 Komárno – Nová Stráž, zodpovedný projektant – autorizovaný architekt Ing. Arch. Ladislav Vikartovský, že má vlastnosti uvedené v *PD* a že bol zhotovený v kvalite zodpovedajúcej kvalitatívnym a dodacím podmienkam, ktoré sú stanovené v príslušných technických normách.

VI. Správa nájomných bytov

Správcom Nájomného bytového domu s 8 bytovými jednotkami bude obec Ňárad.

VII. Osobitné ustanovenia pre odstúpenie od zmluvy

Predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak kupujúci v termíne uvedenom v článku IV. nezaplatí kúpnu cenu. Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení kupujúcemu. Odstúpenie od zmluvy sa považuje za doručené v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky odstupujúcej zmluvnej strany, a to aj vtedy, ak sa druhá zmluvná strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

VIII. Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy, záruka

1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu najneskôr do 15.12.2016, aby kupujúci mohol uvedeným dňom nerušene nakladať s predmetom kúpy v rozsahu práv výlučného vlastníka. O odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy spíšu zmluvné strany písomný protokol o odovzdaní, ktorého obsah potvrdia svojimi podpismi.
2. Predávajúci sa zaväzuje pri odovzdávaní predmetu kúpy odovzdať kupujúcemu kompletnú projektovú dokumentáciu, certifikáty použitých materiálov, technické ako aj záručné listy, všetky predpísané protokoly o skúškach rozvodov a zariadení bytového domu, revízne správy.
3. Nebezpečenstvo náhodnej skazy a náhodného zhoršenia predmetu kúpy prechádza na kupujúceho dňom odovzdania predmetu kúpy kupujúcemu.
4. Predávajúci poskytuje kupujúcemu na predmet kúpy záruku v trvaní 60 mesiacov odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu kúpy kupujúcemu. Predmetná záruka sa vzťahuje na predmet kúpy ako celok. Záruka na vybavenie jednotlivých bytov v nájomnom bytovom dome je v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

IX. Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo k predmetu kúpy vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy podá kupujúci po uhradení časti kúpnej ceny podľa tejto zmluvy čl.IV. ods.3 a./,c./,d./ a preto predávajúci za uvedeným účelom podpisom tejto zmluvy zároveň splnomocňuje kupujúceho na podanie a podpísanie návrhu o vklad do katastra, pričom pripojí aj príslušnú dokumentáciu v súlade s osobitným predpisom, ktorým je Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zákonov. Ďalšou prílohou návrhu o vklad vlastníckeho práva v katastrálnom konaní bude aj výpis z Uznesenia Obecného zastupiteľstva č.184/20OZ/2016 zo dňa 2.11.2016 o schválení tejto zmluvy.
3. Správny poplatok spojený s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy do príslušného katastra nehnuteľností uhradí kupujúci.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že boli dodržané všetky zákonné podmienky pre uzavretie tejto zmluvy, ako je spôsobilosť na právne úkony, oprávnenie predávajúceho nakladať s predmetom kúpy, zrozumiteľnosť a určitosť zmluvných prejavov, vyhlasujú, že zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

X. Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení ako aj Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s návrhom na vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľností a zaväzujú sa v katastrálnom konaní poskytnúť potrebnú súčinnosť.
3. Táto zmluva je vyhotovená v ôsmich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy budú použité pre účel vkladu v katastrálnom konaní, po dva rovnopisy pre zmluvné strany a po jednom rovnopise pre ŠFRB a MDVaRR SR.
4. Táto zmluva je platná a účinná dňom podpísania zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu s jej znením, ako prejav slobodne a vážne prejavenej vôle, bez nátlaku a tiesne vlastnoručne podpísaná. Podpisy zmluvných strán sú úradne osvedčené.

V Nárade, dňa 3.11.2016

Predávajúci:

Ing. Zoltán Varga
konateľ

Kupujúci:

Jozef Lukács
starosta