

KÚPNA ZMLUVA

Zmluvné strany :

Jozef Nagy NJ-STAVEX

sídlo: 925 42 Trstice 697

zastúpený: Jozefom Nagyom

nar.: _, r.č.:

IČO: 30 023 921

DIČ/DPH: SK1020258184

Bankové spojenie : OTP Banka Slovensko, a.s. Bratislava

č. účtu: SK 46 5200 0000 0000 1693 3294

(ďalej ako „predávajúci“)

a

Obec Čierna Voda

sídlo: 925 06 Čierna Voda 102

zastúpená: Mgr. Zuzanou Csadyovou, starostkou obce

IČO: 00305871, DIČ: 2021153508

Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Galanta

č. účtu: SK 29 0200 0000 0029 4557 1653

(ďalej ako „kupujúci“)

uzatvárajú túto

KÚPNU ZMLUVU

podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka
za nasledovných podmienok:

I.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je v podiele 1/1 vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností:

- byt č. 1 nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na prízemí bytového domu so súp. č. 519 postaveného na parcele reg. „C“ č. 485/24 v celosti s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 3560/53768-in;
- byt č. 2 nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na prízemí bytového domu so súp. č. 519 postaveného na parcele reg. „C“ č. 485/24 v celosti s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 6412/53768-in;
- byt č. 3 nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na prízemí bytového domu so súp. č. 519 postaveného na parcele reg. „C“ č. 485/24 v celosti s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 6564/53768-in;
- byt č. 4 nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na 1.p. bytového domu so súp. č. 519 postaveného na parcele reg. „C“ č. 485/24 v celosti s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 5108/53768-in;

- byt č. 5 nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na 1.p. bytového domu so súp. č. 519 postaveného na parcele reg. „C“ č. 485/24 v celosti s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 6718/53768-ín;
- byt č. 6 nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na 1.p. bytového domu so súp. č. 519 postaveného na parcele reg. „C“ č. 485/24 v celosti s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 6790/53768-ín;
- byt č. 7 nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na 2.p. bytového domu so súp. č. 519 postaveného na parcele reg. „C“ č. 485/24 v celosti s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 5108/53768-ín;
- byt č. 8 nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na 2.p. bytového domu so súp. č. 519 postaveného na parcele reg. „C“ č. 485/24 v celosti s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 6718/53768-ín;
- byt č. 9 nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na 2.p. bytového domu so súp. č. 519 postaveného na parcele reg. „C“ č. 485/24 v celosti s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 6790/53768-ín;

katastrálne územie Čierna Voda, obec Čierna Voda, okres Galanta zapísaných na LV číslo 1149, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor a technickej vybavenosti bytového domu uvedenej v čl. II bod 5. tejto zmluvy (ďalej len „predmet kúpy“).

Bytový dom je samostatne stojaci objekt, trojpodlažný, bez podpivničenia s neobytným podkrovím, zastrešený valbovou strechou. Na každom podlaží sú 3 bytové jednoty, ktoré sú prístupné zo spoločného schodiska, pričom bytový dom má jeden spoločný vchod.

Výstavba bytového domu a jeho technickej vybavenosti bola uskutočnená na základe Stavebného povolenia Obce Čierna Voda č. OSP 158/92-3/2014-MD zo dňa 24.02.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.02.2014 (ďalej len „Stavebné povolenie“) a Rozhodnutím o predĺžení platnosti Stavebného povolenia č. OSP 155/147-3/2016-Bi zo dňa 15.02.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.02.2016. Užívanie bytového domu a jeho technickej vybavenosti bolo povolené Kolaudačným rozhodnutím Obce Čierna Voda č. 452-002/2017-Bi zo dňa 10.07.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.07.2017 (ďalej len „Kolaudačné rozhodnutie“).

2. Parcela reg. „C“ č. 485/24 zastavané plochy a nádvoria o výmere 245 m², katastrálne územie Čierna Voda, obec Čierna Voda, okres Galanta zapísaných na LV číslo 501, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na ktorom je postavený bytový dom uvedený v bode 1. tohto článku zmluvy nie je predmetom kúpy podľa tejto kúpnej zmluvy.
3. Predávajúci predáva predmet kúpy a kupujúci kupuje predmet kúpy do výlučného vlastníctva.

Čl. II.

Popis predmetu kúpy

1. Byt č. 1 pozostáva z nasledovných miestností, pričom celková podlahová plocha bytu č. 1 je 35,60 m², z toho predsieň 3,15 m², kúpeľňa s WC 4,11 m², kuchyňa 5,35 m², obývací izba 22,99 m².

Byt č. 2 pozostáva z nasledovných miestností, pričom celková podlahová plocha bytu č. 2 je 64,12 m², z toho predsieň 8,46 m², WC 1,25 m², kúpeľňa 3,66 m², obývacia izba s kuchyňou 23,31 m², izba 14,00 m², izba 13,44 m².

Byt č. 3 pozostáva z nasledovných miestností, pričom celková podlahová plocha bytu č. 3 je 65,64 m², z toho predsieň 6,64 m², WC 1,03 m², kúpeľňa 3,68 m², obývacia izba s kuchyňou 27,00 m², izba 11,93 m², izba 13,44 m², šatník 1,92 m².

Byt č. 4 pozostáva z nasledovných miestností, pričom celková podlahová plocha bytu č. 4 je 51,08 m², z toho predsieň 3,19 m², kúpeľňa s WC 4,11 m², kuchyňa 5,35 m², obývacia izba 23,50 m², izba 12,67 m², terasa 2,26 m².

Byt č. 5 pozostáva z nasledovných miestností, pričom celková podlahová plocha bytu č. 5 je 67,18 m², z toho predsieň 8,45 m², WC 1,25 m², kúpeľňa 3,66 m², obývacia izba s kuchyňou 23,31 m², izba 14,00 m², izba 14,25 m², terasa 2,26 m².

Byt č. 6 pozostáva z nasledovných miestností, pričom celková podlahová plocha bytu č. 6 je 67,90 m², z toho predsieň 6,64 m², WC 1,03 m², kúpeľňa 3,68 m², obývacia izba s kuchyňou 27,00 m², izba 11,93 m², izba 13,44 m², šatník 1,92 m², terasa 2,26 m²,

Byt č. 7 pozostáva z nasledovných miestností, pričom celková podlahová plocha bytu č. 7 je 51,08 m², z toho predsieň 3,19 m², kúpeľňa s WC 4,11 m², kuchyňa 5,35 m², obývacia izba 23,50 m², izba 12,67 m², terasa 2,26 m².

Byt č. 8 pozostáva z nasledovných miestností, pričom celková podlahová plocha bytu č. 8 je 67,18 m², z toho predsieň 8,45 m², WC 1,25 m², kúpeľňa 3,66 m², obývacia izba s kuchyňou 23,31 m², izba 14,00 m², izba 14,25 m², terasa 2,26 m².

Byt č. 9 pozostáva z nasledovných miestností, pričom celková podlahová plocha bytu č. 9 je 67,90 m², z toho predsieň 6,64 m², WC 1,03 m², kúpeľňa 3,68 m², obývacia izba s kuchyňou 27,00 m², izba 11,93 m², izba 13,44 m², šatník 1,92 m², terasa 2,26 m².

Súčasťou bytu sú všetky vnútorné vybavenia, a to vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky a rozvody ústredného kúrenia (okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie).

Vlastníctvo bytových jednotiek vrátane vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytovej jednotky a do príslušenstva umiestneného mimo bytovú jednotku, vrátane zárubní a vrátane hlavných uzavieracích ventilov prívodu studenej vody, plynu a elektrickými poistkami (ističmi) pre bytové jednotky.

Vyššie uvedené byty sú vyhotovené v bežnom štandarde a v súlade s požiadavkami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

2. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy v prevedení podľa spracovanej a schválenej projektovej dokumentácie vypracovanej Ravasz & Partners, Architektonické štúdio, so sídlom Korzo B. Bartóka 18, Dunajská Streda, autorizovaným architektom

Ing.arch. Mariánom Ravaszom č. 1058AA s nasledovnou špecifikáciou vybavenia a zariadení predmetov:

a. Osvetlenie spoločných priestorov a bytových priestorov

b. Vyhodenie podláh v prevedení keramická dlažba alebo laminátová podlaha podľa špecifikácie priestorov v PD.

c. Konečná úprava všetkých priestorov - vnútorné maľby a vonkajšie omietky, balkóny vrátane zábradlí.

d. Vybavenie bytu :

Zariadenie predmety

- Záchodová misa, štandardná kvalita – 9 ks
- Umývadlo keramické štandardná kvalita – 9 ks
- Vaňa oceľová smalt. Dl. 1500 mm so zápach. uzáv. – 9 ks
- Drez jednoduchý štandardná kvalita – 9 ks
- Výlevka – 1 ks
- Ohrievač elektrický 150 l – 10 ks
- El. sporák – 9 ks
- Batéria drezová stojanková G 1/2 štandardná kvalita – 9 ks
- Batéria umývadlová nástenná G 1/2x 150 štandardná kvalita – 1 ks
- Batéria umývadlová stojanková G 1/2/2 štandardná kvalita – 14 ks
- Batéria vaňová nástenná G 1/2 x 150 štandardná kvalita – 9 ks
- Kuchynská linka a vstavané spotrebiče – 9 ks
- Vstavané skrine odvetrávateľné na potraviny – 9 ks
- Vnútorné dvere – 46 ks

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

4. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie: spoločné miestnosti, bleskozvody a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo bytového domu a slúžia výlučne tomuto bytovému domu.

5. Technickou vybavenosťou vyššie uvedeného bytového domu sú:

- vodovodná a kanalizačná prípojka,
- miestna komunikácia o výmere 160,0 m², parkoviská o výmere 240,0 m² a chodníky o výmere 33,0 m²,
- komunálny odpad o výmere 6,75 m²,
- sadové úpravy o výmere 4.817,10 m².

III.

Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli, že celková kúpna cena za predmet kúpy, ktorá je záväzná a konečná činí:

425.625,95 eur bez DPH, t.j. 510.751,14 eur s DPH v členení nasledovne:

a) Nájomný bytový dom s 9 b.j.

Cena bez DPH
394.279,28 EUR

Cena s DPH
473.135,14 EUR

v členení

Byt č.	Cena bytu v EUR bez DPH	Cena bytu v EUR s DPH
1.	26 105,38329	31 326,45995
2.	47 019,02181	56 422,82617
3.	48 133,63368	57 760,36042
4.	37 456,82523	44 948,19028
5.	49 262,91150	59 115,49380
6.	49 790,88554	59 749,06265
7.	37 456,82523	44 948,19028
8.	49 262,91150	59 115,49380
9.	49 790,88554	59 749,06265

b) technická vybavenosť:

Cena bez DPH
31.346,67 EUR

Cena s DPH
37.616,00 EUR

v členení :

- vodovodná prípojka:

6.381,67 EUR

7.658,00 EUR

- kanalizačná prípojka :

12.621,67 EUR

15.143,00 EUR

- miestna komunikácia, parkoviská, chodníky, komunálny odpad:

12.345,83 EUR

14.815,00 EUR.

IV.

Platobné podmienky

1. Kúpna cena za predmet kúpy bude uhradená nasledovne:

- Časť kúpnej ceny zodpovedajúca úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) v sume vo výške 331.190,00 Eur na obstaranie bytov bude na základe zmluvy uzatvorenej medzi ŠFRB a kupujúcim zaplatená na účet predávajúceho a to do 30 dní odo dňa predloženia faktúry predávajúceho.
- Časť kúpnej ceny zodpovedajúca dotácii Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len „Ministerstvo“) na obstaranie bytov v sume 141.940,00 Eur a obstaranie technickej vybavenosti v sume 17.460,00 Eur bude na základe zmluvy uzatvorenej medzi Ministerstvom a kupujúcim zaplatená na účet predávajúceho z dotácie Ministerstva v rámci Programu rozvoja bývania a to do 30 dní odo dňa predloženia faktúry predávajúceho.
- Časť kúpnej ceny zodpovedajúca podielu kupujúceho na obstaranie bytov a technickej vybavenosti v sume vo výške 20.161,14 Eur bude zaplatená na účet predávajúceho z vlastných rozpočtových prostriedkov kupujúceho a to do 30 dní odo dňa predloženia faktúry predávajúceho.

2. V prípade omeškania s úhradou kúpnej ceny má predávajúci nárok na úhradu úrokov z omeškania vo výške 0,01% za každý deň omeškania.

V.

Odovzdanie predmetu kúpy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu predmetu kúpy kupujúcemu dôjde do 3 dní od podpisu tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí kúpy bude spísaný preberací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, v ktorom sa uvedie stav predmetu kúpy v momente odovzdania kupujúcemu.
3. Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil so stavom bytového domu, bytových jednotiek, ich príslušenstva a vybavenia, so stavom spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu obhliadkou na mieste samom.
4. Predávajúci vyhlasuje, že na predmete kúpy neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné právne povinnosti, a že predmet kúpy nie je predmetom súdneho sporu, ručiteľského záväzku, či inej právnej skutočnosti, ktorá by bola spôsobilá znemožniť kupujúcemu nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu kúpy, a to s výnimkou záložného práva zriadeného v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31 318 916, Štúrova 5, 813 54 Bratislava, vklad pod V4966/2016 povolený dňa 28.10.2016 (č.z. 161/2016). Kupujúci prehlasuje, že je mu táto podľa predchádzajúcej vety známa.

VI.

Zodpovednosť za vady

1. Predávajúci prehlasuje, že technický stav bytových jednotiek a ich príslušenstva, bytového domu, spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu zodpovedá Projektovej dokumentácii, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady bytových jednotiek a ich príslušenstva, bytového domu, vady spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ktoré kupujúci nemohol pri osobnej obhliadke vidieť, ako aj nie sú mu známe iné prekážky brániace riadnemu užívaniu nehnuteľností, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.
2. Predávajúci zodpovedá za vady predmetu kúpy, ktoré sa prejavili do odovzdania predmetu kúpy ako aj za vady, ktoré sa prejavia počas záručnej doby, pričom kupujúci je povinný reklamovať takéto vady ihneď po prevzatí predmetu kúpy, a počas záručnej doby bez zbytočného odkladu potom ako sa vady prejavia alebo zistia.
3. Predávajúci poskytne záručnú dobu na predmet kúpy v trvaní 60 mesiacov na stavebné práce a 24 mesiacov v zmysle záručných podmienok výrobcov zabudovaných výrobkov a zariadení, ktorá začína plynúť odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.

VII. Iné dojednania

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k predávanej nehnuteľnosti prechádza na kupujúceho až právoplatným rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá kupujúci bez zbytočného odkladu najneskôr však do 3 pracovných dní nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy podľa osobitných predpisov.
3. Výdavky spojené s konaním o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znášajú predávajúci a kupujúci rovným dielom.

VIII. Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že nadobudnutím vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu kúpy zaniká nájomný vzťah medzi kupujúcim ako prenajímateľom a predávajúcim ako nájomcom založený Zmluvou o nájme nehnuteľnosti zo dňa 30.01.2014 (Čl. III. bod 1. Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 30.01.2014).

IX. Záverečné ustanovenia

1. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, alebo tejto zmluvy ako celku. Namiesto neúčinných alebo neplatných ustanovení alebo vzťahov, ktoré nie sú v zmluve upravené, použijú sa ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, ktoré sú im svojou povahou a obsahom najbližšie.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi
3. Prílohou tejto zmluvy sú:
 - Projektová dokumentácia predmetu kúpy;
 - Stavebné povolenie Obce Čierna Voda č. OSP 158/92-3/2014-MD zo dňa 24.02.2014;
 - Rozhodnutie obce Čierna Voda č. OSP 155/147-3/2016-Bi zo dňa 15.02.2016 o predĺžení platnosti stavebného povolenia č. OSP 158/92-3/2014-MD zo dňa 24.02.2014;
 - Kolaudačné rozhodnutie Obce Čierna Voda č. 452-002/2017-Bi zo dňa 10.07.2017;
 - Kolaudačné rozhodnutie Obce Čierna Voda č. 373-002/2017-Bi zo dňa 21.06.2017;
 - Rozhodnutie Okresného úradu Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-GA-OSZP-2017/008792/OV/Fr zo dňa 10.07.2017;
 - Výpis z uznesenie obecného zastupiteľstva kupujúceho.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 10 exemplároch majúcich platnosť originálu, pričom každá zo zmluvných strán dostane po štyroch exemplároch a 2 exempláre budú priložené k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.

5. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou (kupujúcim); účinnosť prevodu vlastníckeho práva nadobúda dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná vôľa nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme a ďalej vyhlasujú, že zmluva plne obsahuje prejav ich pravej a vážnej vôle, sú si vedomí právnych následkov vyplývajúcich zo zmluvy a na znak súhlasu pripoja svoje podpisy.

V Trsticiach, dňa 02.08.2017

V Čiernej Vode, dňa 02.08.2017

Predávajúci:

Kupujúci:

Jozef Nagy NJ-STAVEX
925 42 Trstice 697

Mgr. Zuzana Csadyová
starostka obce
Obec Čierna Voda

Podľa osvedčovacej knihy, por. č. 173.12017, podpis
na tejto listine urobil (a) uzna(a) za svoj vlastný
Jozef Nagy, r. č.
(meno priezvisko) Trstice 697
trvalým pobytom ...
ktorého(ej) totožnosť bola preukázaná na základe

Obec Čierna Voda (druh a číslo preukazu totožnosti)

Dňa 02.08.2017

(hod.: 1054)

Okrúhla úradná pečiatka:

Podpis poverenej osoby

q-



Podľa osvedčovacej knihy, por. č. 174.12017, podpis
na tejto listine urobil (a) uzna(a) za svoj
Mgr. Zuzana Csadyová, r. č. ...
(meno priezvisko) Čierna Voda 472
trvalým pobytom ...
ktorého(ej) totožnosť bola preukázaná na základe

Obec Čierna Voda (druh a číslo preukazu totožnosti)

Dňa 02.08.2017

(hod.: 1054)

Okrúhla úradná pečiatka:

Podpis poverenej osoby

q-

