

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení

Zmluvné strany

Predávajúci:

Obchodné meno: RVZ INVEST s.r.o.
 Sídlo (Miesto podnikania): Mlynica 115, Mlynica 059 91
 Zastúpený: Ing. Kamil Čabala - konateľ
 IČO: 45428573
 DIČ: 2023024201
 IČ DPH: SK2023024201
 Bankové spojenie: [REDACTED]
 IBAN: [REDACTED]
 SWIFT: GIBASKBX
 zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 22822/P
 (ďalej len "predávajúci")

Kupujúci:

Názov: Obec Kamienka
 Sídlo: Kamienka 143, Kamenica nad Cirochou 067 83
 Zastúpený: Ing. Benjamín Blaha - starosta
 IČO: 00 323 110
 DIČ: 202 123 2664
 IČ DPH: nie je platcom DPH
 Bankové spojenie: [REDACTED]
 Číslo účtu: [REDACTED]
 (ďalej len „kupujúci“)

(budúci predávajúci a budúci kupujúci ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

Článok 1.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „ZoBKZ“) z dňa 16.1.2017 a Dodatku č.1 z dňa 1.8.2017 k ZoBZ, zrealizoval výstavbu 6 nájomných bytov v bytovom dome bežného štandardu „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ a príslušnej vybavenosti a technickej infraštruktúry v obci Kamienka, na pozemku parc. KN-C č. 46/1 o výmere 276 m2 zapísanej na LV č.855 k.u. Kamienka, parc. KN-C č.47/1 o výmere 939m2 a parc. KN-C č.47/2 o výmere 442m2 zapísaných na LV č.386 k.u. Kamienka, v súlade a na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného Obcou Kamienka č. 300/2015 dňa 12.01.2017 na stavbu „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ a súvisiace podobjekty v obci Kamienka, v súlade s projektovou dokumentáciou stavby: „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“, vypracovanou spoločnosťou GRIFF spol. s r.o.,

Objektová skladba:

- SO 01 – Bytový dom 6BJ
- SO 02 - Vodovodná prípojka
- SO 03 - Kanalizačná prípojka splašková
- SO 04 – Pripojovací plynovod
- SO 05 – NN prípojka + OEZ
- SO 06 – Prístupová komunikácia + odstavné plochy

2. Predmet kúpy bol skolaudovaný rozhodnutím č. 2019/139 vydaným Obcou Kamienka zo dňa 29.07.2019 a právoplatným 29.07.2019.

3. Zmluvné strany konštatujú, že túto kúpnu zmluvu uzatvárajú v nadväznosti na ZoBKZ z dňa 16.1.2017 a Dodatku č.1 z dňa 1.8.2017 k ZoBZ. Zároveň zmluvné strany potvrdzujú a berú na vedomie, že aktuálne parcely registra „C“ parc. č. 46/1 o výmere 276 m²-zastavané plocha a nádvorie, na ktorej je postavená stavba Bytového domu súp. č. 73, boli na základe geometrického plánu č. 50788060-33/2019 vyhotoveného dňa 10.07.2019, autorizačne overeného dňa 10.07.2019 a úradne overeného dňa 15.07.2019 pod č. G1-229/19 oddelené z pôvodnej parcely registra „C“ parc. č. 46 o výmere 288 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie, zapísanom na LV č. 855 v kat. území: Kamienka, obec: Kamienka, okres: Humenné, Kraj: Prešovský.
4. Na účely tejto kúpnej zmluvy sa bytový dom, byty v bytovom dome, príslušná technická vybavenosť ako aj pozemky pod bytovým domom a pod technickou infraštruktúrou súhrnne označujú ako predmet kúpy, ktorých výlučným vlastníkom je Predávajúci.
5. Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy definovanému k tejto kúpnej zmluve na Kupujúceho a Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu za podmienok stanovených v tejto kúpnej zmluve.

Článok 2.

Predmet zmluvy

1. SO 01 – Bytový dom 6BJ, súpisné číslo 73, na LV č. 855
 - a) Byty sú vybudované v bežnom štandarde podľa zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, zákona 134/2013 Z.z. a zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania SR v znení neskorších predpisov:
 - v skladbe sú štyri trojizbové byty a dva dvojizbové s celkovou podlahovou plochou 359,93 m², priemerná podlahová plocha bytov je 59,99 m² s nasledovnou skladbou miestností a vybavenosťou:
 - dvojizbový byt - predsieň, obývacia izba, kuchyňa (alt. spojená obývacia izba+kuchyňa), spálňa, kúpeľňa, WC
 - trojizbový byt - predsieň, obývacia izba, kuchyňa, spálňa, detská izba, kúpeľňa, WC

1.NP	byt č. 1 - trojizbový	62,40 m ²
	byt č. 2 - dvojizbový	56,98 m ²
	byt č. 3 - dvojizbový	60,57 m ²
2.NP	byt č. 4 - trojizbový	66,36 m ²
	byt č. 5 - trojizbový	59,57 m ²
	byt č. 6 - trojizbový	54,05 m ²
 - b) Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to rozvody vody, plynu, elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, kúpeľňa s vaňou, umývadlom, WC misou, vykurovacie telesá, kuchynská linka s odsávačom pár, drez, sporák, domáci telefón. V bytoch sa nachádzajú podlahy z keramickej dlažby resp. laminátové podlahy, v kúpeľni a WC sa nachádza keramický obklad na stenách.
 - c) K bytovému domu prislúchajú zároveň spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo, pozostávajúce:
 - Spoločné časti bytového domu - sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, podkrovia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie
 - Spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu – technická miestnosť, kočíkareň, miestnosť upratovačky, spoločný televízny rozvod, bleskozvod, vodovodná/kanalizačná/plynová a elektrická prípojka, schránky na poštu, merače na vodu, hasiace prístroje a hadicové požiarne zariadenie.
2. Objekty technickej vybavenosti:
 - SO 02 - Vodovodná prípojka
 - SO 03 - Kanalizačná prípojka splašková
 - SO 04 – Prípojovací plynovod
 - SO 05 – NN prípojka + OEZ
 - SO 06 – Prístupová komunikácia + odstavné plochy
3. Pozemok pod bytovým domom a technickou vybavenosťou:

parcela registra „C“ parc. č.46/1, LV č.855

Článok 3.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet prevodu označený v Článku 2.1. tejto Zmluvy nasledovne:

- Cena za kúpu 6 nájomných bytov: 316 346,08 EUR s DPH (suma bez DPH je 263 621,73 Eur, suma DPH 20% je 52 724,35 Eur)
Predávajúci je platcom DPH.
- Dohodnutá budúca kúpna cena nájomných bytov podľa špecifikácie v predchádzajúcom Článku 2.1. tejto zmluvy predstavuje nasledovné čiastky:

Byt č.	PP bytu (m2)	Náklad na m2/PP (Eur)	Dohodnutá cena bytu		
			s DPH (Eur)	bez DPH (Eur)	DPH 20% (Eur)
1	62,40	878,91	54 843,98	45 703,32	9 140,66
2	56,98	878,91	50 080,29	41 733,58	8 346,72
3	60,57	878,91	53 235,58	44 362,98	8 872,60
4	66,36	878,91	58 324,47	48 603,72	9 720,74
5	59,57	878,91	52 356,67	43 630,56	8 726,11
6	54,05	878,91	47 505,09	39 587,57	7 917,51
Spolu	359,93	—	316 346,08	263 621,73	52 724,35

2. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet prevodu označený v Článku 2.2. tejto Zmluvy nasledovne:

- a) SO 02 - Vodovodná prípojka: 1 890,00 Eur s DPH (suma bez DPH je 1575,00 Eur, suma DPH 20% je 315,00 Eur)
- b) SO 03 - Kanalizačná prípojka splašková: 3 470,00 Eur s DPH (suma bez DPH je 2891,67 Eur, suma DPH 20% je 578,33 Eur)
- c) SO 04 – Pripojovací plynovod: 13,68 Eur s DPH (suma bez DPH je 11,40 Eur, suma DPH 20% je 2,28 Eur)
- d) SO 05 – NN prípojka + OEZ: 12,04 Eur s DPH (suma bez DPH je 10,03 Eur, suma DPH 20% je 2,01 Eur)
- e) SO 06 – Prístupová komunikácia + odstavné plochy
 - SO 06a – Prístupová komunikácia: 6 820,00 Eur s DPH (suma bez DPH je 5 683,33 Eur, suma DPH 20% je 1136,67 Eur)
 - SO 06b – Odstavné plochy: 3 070,00 Eur s DPH (suma bez DPH je 2558,33 Eur, suma DPH 20% je 511,67 Eur)

3. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za pozemok pod bytovým domom a technickou vybavenosťou a to nasledovne:

- parcela registra „C“ parc. č.46/1, výmera 276m2, LV č.855: 1000 Eur s DPH (suma bez DPH je 833,33 Eur, suma DPH 20% je 166,67 Eur)
- kúpna cena bude uhradená z vlastných zdrojov Kupujúceho.

4. Kúpnu cenu podľa Článku 3.1. sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu nasledovne:

- a) Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške = 221 440,00 Eur s DPH (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. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
- b) Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške = 94 900,00 Eur s DPH (výška poskytnutej dotácie MDaV SR) 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. v znení neskorších predpisov, na účet predávajúceho po preukázateľnom nadobudnutí vlastníckych práv k nájomným bytom.
- c) Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške = 6,08 Eur s DPH bude uhradená z vlastných zdrojov Kupujúceho.

5. Kúpnu cenu podľa Článku 3.2. sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu nasledovne:

- | | |
|---|---|
| - SO 02 - Vodovodná prípojka (s DPH) | 1 320,00 Eur dotácia z MDaV SR
570,00 Eur vlastné prostriedky obce |
| - SO 03 - Kanalizačná prípojka splašková (s DPH) | 2 420,00 Eur dotácia z MDaV SR
1 050,00 Eur vlastné prostriedky obce |
| - SO 04 – Pripojovací plynovod (s DPH) | 13,68 Eur vlastné prostriedky obce |
| - SO 05 – NN prípojka + OEZ (s DPH) | 12,04 Eur vlastné prostriedky obce |
| - SO 06 – Prístupová komunikácia + odstavné plochy (s DPH) | |
| 06a – Prístupová komunikácia | 4 770,00 Eur dotácia z MDaV SR
2 050,00 Eur vlastné prostriedky obce |
| 06b – Odstavné plochy | 2 140,00 Eur dotácia z MDaV SR
930,00 Eur vlastné prostriedky obce |
| a) Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške = 10 650,00 Eur s DPH (výška poskytnutej dotácie MDaV SR) 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. v znení neskorších predpisov, na účet predávajúceho po preukázateľnom nadobudnutí vlastníckych práv k nájomným bytom. | |
| b) Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške = 4 625,72 Eur s DPH bude uhradená z vlastných zdrojov Kupujúceho | |

6. Kúpna cena dohodnutá v bode 1 až 5 tohto článku tejto zmluvy je záväzná a konečná.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci oznámi Predávajúcemu možnosť fakturácie I. časti kúpnej ceny za predmet zmluvy uvedenej v Článku 3.4a) do 5 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 uvedenej v Článku 3.4b), 3.5a) odo dňa zmeny vlastníckeho práva bytového domu na Kupujúceho.

8. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu Predmetu kúpy do 30 dní od doručenia faktúry vystavenej predávajúcim kupujúcemu. Kupujúci berie na vedomie a výslovne súhlasí s tým, že predávajúci vystaví a doručí kupujúcemu faktúru na úhradu kúpnej ceny Predmetu kúpy.

9. Úhradu predmetu kúpy podľa Článku 3.3), 3.4c) a 3.5b), t.j. za časť ceny bytového domu, technickú vybavenosť a pozemok uhradí Kupujúci z vlastných zdrojov na základe faktúry Predávajúceho do 7 dní.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kúpna cena Predmetu kúpy nebude predávajúcemu zaplatená v plnej výške najneskôr do 6 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok 4.

Nadobudnutie vlastníckeho práva a odovzdanie Predmetu kúpy

1. Vlastnícke právo k nájomným bytom v bytovom dome „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ nadobudne kupujúci povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva kupujúceho do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy, podpíšu spoločne obe zmluvné strany a odovzdajú k rukám kupujúceho, ktorý zabezpečí podanie tohto návrhu na vklad na odbor katastra Okresného úradu Humenné. Návrh na vklad vlastníckeho práva bude podaný až po úplnom zaplatení časti kúpnej ceny vo výške poskytnutého úveru ŠFRB a z vlastných rozpočtových prostriedkov kupujúceho.

2. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu do 5 dní odo dňa podpisu tejto kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami. O odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy sa vyhotoví písomný protokol „Protokol o prevzatí predmetu kúpy“, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v troch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu a jeden pre ŠFRB.

3. Kupujúci je povinný prevziať od predávajúceho Predmet kúpy do užívania do 5 dní odo dňa, kedy ho predávajúci vyzve na prevzatie Predmetu kúpy. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy spíšu „Protokol o prevzatí predmetu kúpy“. V prípade, ak si kupujúci nesplní svoju povinnosť prevziať Predmet kúpy do 5 dní odo dňa, kedy ho predávajúci vyzve na prevzatie Predmetu kúpy a/alebo, ak kupujúci v tejto lehote nepodpíše vyššie uvedený protokol, považuje sa Predmet kúpy za odovzdaný kupujúcemu do užívania uplynutím 5 dní odo dňa, kedy ho predávajúci vyzval na prevzatie Predmetu kúpy.
4. Návrh na vklad vlastníckeho práva Všetky poplatky podľa platných právnych predpisov súvisiace s vkladom vlastníckeho práva kupujúceho do katastra nehnuteľnosti uhradí kupujúci.
5. Predávajúci poveruje Kupujúceho poistením nájomného bytového domu „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ pre prípad následkov živelných udalostí, ktoré bude následne vinkulované v prospech ŠFRB.

Článok 5.

Záverečné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že nehnuteľnosť „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ je užívania schopná, zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie zhotovenej GRIFF spol. s r.o. vrátane schválených zmien pred dokončením a v súlade so zákonom MDaV SR 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 ŠFRB v znení neskorších predpisov.
2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že na predávanej nehnuteľnosti neviazu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená, nájomné práva a ani iné právne povinnosti, alebo právne vady okrem:
 - záložného práva zapísaného na LV Č. 855, katastrálne územie Kamienka, v časti "C" ako V 1864/2018, Záložná zmluva na Budovu s.č.73 na parc. CKN 46/1 zast. pl. o výmere 276m² v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO : 00151653.
 a v tom to stave nehnuteľnosti odovzdáva kupujúcemu.
3. Predávajúci vyhlasuje, že nájomné byty „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ sú zaťažené záložným právom v prospech banky Slovenská sporiteľňa, a.s. financujúcej náklady na výstavbu nájomných bytov, ktorá predložila písomný súhlas s výmazom ťarchy uvedenom na LV č.855 a to do piatich dní po úhrade dlžnej sumy. Kupujúci prehlasuje, že mu je táto skutočnosť o vyznačenej ťarche známa.
4. Kupujúci súhlasí s tým, aby predávajúci zriadil k „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ záložné právo (prípadne aj inú ťarchu) v prospech ŠFRB v súvislosti so zabezpečením úveru poskytnutého ŠFRB kupujúcemu na financovanie kúpnej ceny nájomných bytov „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ a tiež záložné právo v prospech MDaV SR v súvislosti s dotáciou poskytnutou kupujúcemu na financovanie kúpnej ceny nájomných bytov „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ na tie ich časti, na ktoré sa dotácia poskytuje a aby predávajúci uskutočnil všetky úkony potrebné k zriadeniu a vzniku vyššie uvedeného záložného práva, a to vrátane uzavretia záložnej zmluvy so ŠFRB a s MDaV SR, ktorou zriadí k nájomným bytom „Kamienka – Výstavba nájomných bytov 6BJ bežný štandard“ záložné právo, podania návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností a pod.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že všetky záväzné prejavy vôle je potrebné uskutočniť písomnou formou a preukázateľne doručiť druhej zmluvnej strane. V prípade, že zmluvná strana, ktorej je takáto písomnosť adresovaná jej prijatie odmietne alebo iným spôsobom jej prijatiu zabráni (neodoberie v odbernej lehote) a zásielka sa vráti ako nedoručiteľná, považuje sa na účely tejto zmluvy za preukázateľné doručenie písomnosti aj tretí deň, ktorý uplynie od dátumu odmietnutia zásielky alebo od uloženia takejto písomnosti na pošte podľa poslednej známej adresy takejto zmluvnej strany.

6. Zmena alebo zrušenie ustanovení tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo tu odsúhlasených obsahových náležitostí samotnej kúpnej zmluvy, je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
7. Práva a povinnosti vyplývajúce z právneho vzťahu medzi zmluvnými stranami a touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. Budúci predávajúci a budúci kupujúci zhodne prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, že s ním súhlasia, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich vážnej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, čo potvrdzujú svojím podpisom.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoimi zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia na webovej adrese budúceho kupujúceho.
10. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží predávajúci, tri vyhotovenia obdrží kupujúci a dve vyhotovenia sa použijú pre potreby katastrálneho konania.

Prílohy:

- štandard vybavenia bytov
- kolaudačné rozhodnutie
- geometrický plán

V Kamienke, dňa 06.08.2019

Ing. Benjamín Blaha
Obec Kamienka
starosta
kupujúci



Ing. Kamil Čabala
RVZ INVEST s.r.o.
konateľ
predávajúci