

# KÚPNA ZMLUVA

Č. 1/2016

uzatvorená v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v zmysle § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

## Článok I. Zmluvné strany

### 1.1. Predávajúci :

Obchodné meno:	TRANS BAU s.r.o.
Zapísaná v:	Obch. reg. vložka č. 19571/T
V mene ktorej koná:	Ing. Barnabáš Gróf
So sídlom:	Kračanská cesta 40, 929 01 Dunajská Streda
IČO:	36 732 966
Bankové spojenie:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Číslo účtu:	1139191002/1111

### 1.2. Kupujúci :

Názov obce :	Obec Orechová Potôň
Zastúpený:	Ing. Szilárd Gálffy
so sídlom:	930 02 Orechová Potôň č. 281
IČO:	00305669
Bankové spojenie:	Prima Banka Slovensko
Číslo účtu:	3805924001/5600

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

## Článok II. Predmet zmluvy

2.1. Účelom tejto Zmluvy je prevod vlastníckeho práva Predávajúceho k predmetu kúpy vymedzeného v bode 2.2. tohto článku v prospech Kupujúceho. Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy definovanému v tejto zmluve na Kupujúceho za podmienok stanovených v tejto zmluve a Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu za podmienok stanovených v tejto zmluve.

2.2. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností v podiele 1/1:

### A) BYTY

**aa) Byt označenia A102:** byt č. 2, vchod č. 1, na 1. nadzemnom podlaží bytového domu (Obytný dom - 22 b.j.) súpisného čísla 586, na parcele KN-C č. 98/55 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 203 m<sup>2</sup> a parcele KN-C č. 98/56 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 112 m<sup>2</sup>, vedenej na liste vlastníctva č. 1694, katastrálne územie: Orechová Potôň, obec: Orechová Potôň, okres: Dunajská Streda, pričom:

- podlahová plocha bytu vo výmere: 39,01 m<sup>2</sup>,
- spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 3901/53595,

**ab) Byt označenia A308:** byt č. 8, vchod č. 1, na 3. nadzemnom podlaží bytového domu (Obytný dom - 22 b.j.) súpisného čísla 586, na parcele KN-C č. 98/55 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 203 m<sup>2</sup> a parcele KN-C č. 98/56 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 112 m<sup>2</sup>, vedenej na liste vlastníctva č. 1694, katastrálne územie: Orechová Potôň, obec: Orechová Potôň, okres: Dunajská Streda, pričom:

- podlahová plocha bytu vo výmere: 43,18 m<sup>2</sup>,
- spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 3902/53595,

**ac) Byt označenia B307:** byt č. 7, vchod č. 2, na 3. nadzemnom podlaží bytového domu (Obytný dom - 22 b.j.) súpisného čísla 587, na parcele KN-C č. 98/54 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 203 m<sup>2</sup> a parcele KN-C č. 98/51 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 82 m<sup>2</sup>, vedenej na liste vlastníctva č. 1695, katastrálne územie: Orechová Potôň, obec: Orechová Potôň, okres: Dunajská Streda, pričom:

- podlahová plocha bytu vo výmere: 75,64 m<sup>2</sup>,
- spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 7151/53595,

**ad) Byt označenia B308:** byt č. 8, vchod č. 2, na 3. nadzemnom podlaží bytového domu (Obytný dom - 22 b.j.) súpisného čísla 587, na parcele KN-C č. 98/54 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 203 m<sup>2</sup> a parcele KN-C č. 98/51 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 82 m<sup>2</sup>, vedenej na liste vlastníctva č. 1695, katastrálne územie: Orechová Potôň, obec: Orechová Potôň, okres: Dunajská Streda, pričom:

- podlahová plocha bytu vo výmere: 43,18 m<sup>2</sup>,
- spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 3902/53595,

**ae) Byt označenia A411:** byt č. 11, vchod č. 1, na 4. nadzemnom podlaží bytového domu (Obytný dom - 22 b.j.) súpisného čísla 586, na parcele KN-C č. 98/55 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 203 m<sup>2</sup> a parcele KN-C č. 98/56 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 112 m<sup>2</sup>, vedenej na liste vlastníctva č. 1694, katastrálne územie: Orechová Potôň, obec: Orechová Potôň, okres: Dunajská Streda, pričom:

- podlahová plocha bytu vo výmere: 43,18 m<sup>2</sup>,
- spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 3902/53595,

**af) Byt označenia B411:** byt č. 11, vchod č. 2, na 4. nadzemnom podlaží bytového domu (Obytný dom - 22 b.j.) súpisného čísla 587, na parcele KN-C č. 98/54 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 203 m<sup>2</sup> a parcele KN-C č. 98/51 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 82 m<sup>2</sup>, vedenej na liste vlastníctva č. 1695, katastrálne územie: Orechová Potôň, obec: Orechová Potôň, okres: Dunajská Streda, pričom:

- podlahová plocha bytu vo výmere: 43,18 m<sup>2</sup>,
- spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 3902/53595.

(ďalej ako „byty“)

## B) POZEMKY

Ku každému bytu prislúcha časť pozemku pod bytovým domom a k príslušnému pozemku v nasledujúcich podieloch:

**ba) Byt označenia A102:** spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3901/53595,

**bb) Byt označenia A308:** spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3902/53595,

**bc) Byt označenia B307:** spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7151/53595,

**bd) Byt označenia B308:** spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3902/53595,

**be) Byt označenia A411:** spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3902/53595,

**bf) Byt označenia B411:** spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3902/53595.

(ďalej ako „pozemky“)

(byty a pozemky súhrnne označené ako „predmet kúpy“)

2.3. Na účely tejto Zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátane prislúchajúcej časti na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a prislúchajúcej časti na pozemku pod bytovým domom.

2.4. Byty sa nachádzajú v bytovom dome (Obytný dom - 22 b.j.) postaveného podľa projektovej dokumentácie OBYTNÝ DOM - 22 bytových jednotiek, vypracovaný: ATELIER EUROPA - Vörös Dóczy Szilvia, zodpovedný projektant: Ing. Nándor Litomericzky, autorizovaný architekt.

2.5. Výstavba bytového domu (Obytný dom - 22 b.j.) v ktorom sa byty nachádzajú bola povolená na základe právoplatných stavebných povolení Obce Orechová Potôň číslo Výst./841/2006/2007 zo dňa 12.07.2007 a číslo Výst./867/2008/2009 zo dňa 26.01.2009 a právoplatných rozhodnutí o zmene stavby pred dokončením Obce Orechová Potôň číslo Výst./315/2010 zo dňa 11.05.2010, číslo Výst./847/2010/2011 zo dňa 21.01.2011

a číslo Výst./989/2014 zo dňa 20.10.2014 a skolaudovaná na základe právoplatných kolaudačných rozhodnutí číslo Výst./1320/2014 zo dňa 29.12.2014 a číslo Výst./59/2015 zo dňa 22.05.2015.

2.6. Predávajúci prevádza a odovzdáva predmet kúpy, ktorý je v jeho výlučnom vlastníctve do výlučného vlastníctva Kupujúceho v stave v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy a Kupujúci ho v tomto stave preberá a zaväzuje sa zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

### Článok III.

#### Popis, rozloha, súčasti a príslušenstvo bytov

3.1. Byty sú zhotovené v bežnom štandarde v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

3.2. Byty majú nasledovnú podlahovú plochu a počet izieb:

Byt číslo	Podlahová plocha bytu (m <sup>2</sup> )	Počet izieb
A102	39,01	2
A308	43,18	2
B307	75,64	3
B308	43,18	2
A411	43,18	2
B411	43,18	2
<b>Spolu</b>	<b>287,37</b>	---
<b>Priemerná podlahová plocha</b>	<b>47,90</b>	---

3.4. Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie a to najmä: kotel, rozvody el. inštalácie od elektromeru, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety, zásuvka STA, plastové izolačné okná, plastové parapety, laminátové parkety (plávajúca podlaha), keramické dlaždice a obkladačky podľa STN. Súčasťou bytu sú ďalej protipožiarne, bezpečnostné vchodové dvere podľa STN, interiérové dvere ako aj drevené obložkové zárubne.

3.5. Príslušenstvom jednotlivých bytov je:

- a) byt A102: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC,
- b) byt A308: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC, balkón,
- c) byt B307: predsieň, kuchyňa, komunikácia, kúpeľňa s WC, balkón,
- d) byt B308: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC, balkón,
- e) byt A411: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC, balkón,
- f) byt B411: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC, balkón.

Zariadenie kuchyne: kuchynská linka s kombinovaným sporákom, digestor.

Zariadenie kúpeľne a/s WC: akrylátová vaňa, umývadlo so skrinkou, práčková batérie, WC závesné/combi.

### Článok IV.

#### Popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

4.1. S vlastníctvom bytov je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva domu.

4.2. Spoločnými časťami domu sú časti domu určené pre jeho riadnu existenciu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, povaly, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

4.3. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia určené na spoločné užívanie, ale súčasne slúžiace výlučne bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo bytového domu najmä: príprava na spoločnú televíznu anténu, bleskozvod, komíny, teplotnosné, kanalizačné, elektrické a plynové rozvody a prípojky, dažďová kanalizácia, rozvody dátových sietí (internet) a telefónu a ostatné zariadenia určené na spoločné užívanie.

## Článok V.

### Kúpna cena a spôsob úhrady

5.1. Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy Predávajúci prevedie vlastnícke právo k predmetu kúpy za kúpnu cenu určenú dohodou v zmysle zákona č. NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške **257.370,- € vrátane DPH** (slovom: dvestopäťdesiatsedemtisíc tristosedemdesiat päťsto Eur) (ďalej ako „kúpna cena“) na jednotlivé položky predmetu kúpy je rozpočítaná nasledovne:

	Cena bez DPH	Cena s DPH
<b>BYTY (spolu)</b>	<b>214.458,33,- €</b>	<b>257.350,- €</b>
Byt A102	29.112,36,- €	34.934,83,- €
Byt A308	32.224,35,- €	38.669,22,- €
Byt B307	56.448,58,- €	67.738,29,- €
Byt B308	32.224,35,- €	38.669,22,- €
Byt A411	32.224,35,- €	38.669,22,- €
Byt B411	32.224,35,- €	38.669,22,- €
<b>POZEMKY (spolu)</b>	<b>16,67,- €</b>	<b>20,- €</b>
<b>CELKOM</b>	<b>214.475,- €</b>	<b>257.370,- €</b>

5.2. Predávajúci je ku dňu podpisu tejto zmluvy platiteľom dane z pridanej hodnoty a na kúpnu cenu sa aplikuje DPH.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci uhradí dohodnutú kúpnu cenu nasledovne:

- Časť kúpnej ceny zodpovedajúca úveru Štátneho fondu rozvoja bývania** (ďalej len „ŠFRB“) vo výške **154.410,- €** na obstaranie bytov bude zaplatená bezodkladne na účet Predávajúceho po preukázaní nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim v súlade s bodmi 2.1. a 8.2. tejto zmluvy na základe predloženej faktúry Predávajúcim. Zmluvné strany si berú na vedomie, že podmienkou úhrady tejto časti kúpnej ceny je preukázateľný prevod predmetu kúpy do výlučného vlastníctva Kupujúceho.
- Časť kúpnej ceny zodpovedajúca dotácii Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR** (ďalej len „Ministerstvo“) na obstaranie bytov vo výške **102.940,- €** bude zaplatená na účet Predávajúceho po zaplatení kúpnej ceny zodpovedajúcej úveru ŠFRB podľa bodu a) tohto článku, na základe predloženej faktúry Predávajúcim. Zmluvné strany si berú na vedomie, že podmienkou úhrady tejto časti kúpnej ceny je preukázateľný prevod predmetu kúpy do výlučného vlastníctva Kupujúceho a súčasne uhradenie časti kúpnej ceny zodpovedajúcej úveru ŠFRB.
- Časť kúpnej ceny zodpovedajúca podielu Kupujúceho na kúpu pozemkov** v sume vo výške **20,- EUR** bude zaplatená na účet Predávajúceho z vlastných rozpočtových prostriedkov Kupujúceho na základe faktúry Predávajúceho v lehote do 10 dní odo dňa oznámenia schválenia žiadostí na ŠFRB a Ministerstvo, pričom rozhodný je deň udalosti, ku ktorému dôjde neskôr.

5.4. Účet na ktorý bude platená kúpna cena musí byť identický s účtom na vystavených faktúrach Predávajúceho.

5.5. V prípade, ak celá kúpna cena nebude uhradená do 31.12.2017 alebo ak sa Kupujúci v rovnakej lehote, t.j. do 31.12.2017 nestane vlastníkom predmetu kúpy, majú zmluvné strany právo od tejto zmluvy odstúpiť. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neúspešnosti žiadostí ŠFRB a MDVRR SR sa táto zmluva zrušuje.

## Článok VI.

### Osobitné ustanovenia

6.1. Predávajúci vyhlasuje, že v deň podpisu tejto zmluvy neviazu na prevádzané nehnuteľnosti žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená, nájomné práva, reštitučné nároky ani iné právne povinnosti v prospech tretej osoby. Investičný zámer, kúpa bytov a pozemku bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva v Orechovej Potôni č. 65/2016 zo dňa 07.01.2016. Táto zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva v Orechovej Potôni č. 67/2016 zo dňa 07.01.2016.

6.2. Predávajúci vyhlasuje, že Kupujúcemu poskytne na predmet kúpy záručnú lehotu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

6.3. Kupujúci vyhlasuje, že nemá žiadne námietky proti technickému stavu predmetu kúpy, byty a pozemky kupuje v stave ich skutočného vyhotovenia a stavu tak, ako stoja a ležia.

6.4. Kupujúci nevyžaduje vypracovanie znaleckého posudku na účely špecifikácie technického stavu bytov podľa § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších priestorov.

6.5. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy Kupujúcemu bezodkladne po nadobudnutí vlastníckeho práva Kupujúcim v zmysle bodu 8.2. tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy sa vyhotoví písomný protokol, ktorí podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

## **Článok VII.**

### **Správa bytového domu**

7.1. Predávajúci oboznámil Kupujúceho, že správu bytového domu v ktorom sa byty nachádzajú zabezpečuje Anna Hauková, ul. J. Dalloša 1352/34, 92521 Sládkovičovo na základe Zmluvy o výkone správy obytného domu.

7.2. Kupujúci vyhlasuje, že pristúpi k uvedenej zmluve o výkone správy odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu kúpy.

## **Článok VIII.**

### **Prechod vlastníctva**

8.1. Právne účinky prevodu vlastníckeho práva k predávanej nehnuteľnosti na základe tejto Zmluvy nastávajú rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálny odbor. Do tohto času sú účastníci Zmluvy svojimi zmluvnými prejavmi vôle viazaní a prípadné akékoľvek vytykané pochybenia sa zaväzujú okamžite odstrániť a naplniť dodržanie tejto Zmluvy.

8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v lehote do 10 dní odo dňa oznámenia schválenia žiadostí na ŠFRB a Ministerstvo - pričom rozhodný je deň udalosti, ku ktorému dôjde neskôr - podajú spoločne návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností, vedeného Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor. Náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva znáša Predávajúci.

8.3. V prípade, ak Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor právoplatne rozhodne o zamietnutí návrhu na vklad, sú zmluvné strany podľa § 457 Občianskeho zákonníka povinné vrátiť si bezodkladne všetky vzájomne poskytnuté plnenia.

## **Článok IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

9.1. Táto zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

9.2. Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným z dôvodu rozporu so zákonom, Zmluvné strany sa dohodnú na takej zmene tejto zmluvy, aby sa dotknuté ustanovenia zmluvy stali platnými a ich obsah bol v najväčšej možnej miere podobný pôvodnému zámeru zmluvných strán.

9.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou súhlasia na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú, svojimi podpismi zároveň potvrdzujú, že vyhlásili, že predmetná zmluva bola spísaná na základe ich slobodne, jasne a zrozumiteľne prejavenej vôle.

9.4. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). Kupujúci sa zaväzuje túto zmluvu zverejniť na svojom webovom sídle v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

9.5. Táto zmluva je vyhotovená v ôsmich rovnopisoch, pričom každý má platnosť originálu

V Orechovej Potôni, dňa 12.01.2016

Ing. Szilárd Gálffy  
starosta obce

Ing. Barnabáš Gróf  
konateľ spoločnosti

OBEC ORECHOVÁ POTÔŇ  
osvedčuje, že podpis na listine  
určil ~~(za vlastný)~~  
Ing. Szilárd Gálffy  
IČ: 690329/6458  
byť: Orechová Potôň  
Dňa 12.01.2016  
p.e. 4/2016 totožnosť  
osoby podľa Č.P. E.K. 569095  
V Orechovej Potôni dňa: 12.01.2016

Y. l.

OBEC ORECHOVÁ POTÔŇ  
osvedčuje, že podpis na listine  
určil ~~(za vlastný)~~  
Ing. Barnabáš Gróf  
IČ: 577770/6814  
byť: Orechová Potôň  
Dňa 12.01.2016  
p.e. 5/2016 totožnosť  
osoby podľa Č.P. E.K. 577770  
V Orechovej Potôni dňa: 12.01.2016

Y. N.

