**Kúpna zmluva na kúpu bytov a technickej vybavenosti**

Podľa § 50a Občianskeho zákonníka

**č. Vinica BD / 2018**

**Článok I.**

**Zmluvné strany**

1. **Predávajúci:**

Obchodné meno: F.A.A.C. Consulting, s.r.o

Sídlo: Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina

IČO: 36 404 446

IČ DPH: SK2021645967

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina

Zastúpená: Ing. Jaroslav Ďurman, konateľ

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

Číslo účtu: 4022259572/7500

IBAN: SK92 5200 0000 0000 1769 3528

Telefón/email: +421 908 922339, jaroslav.durman@gmail.com

Ďalej len „predávajúci“

1. **Kupujúci:**

Obchodné meno: Obec Vinica

Sídlo: Cesta slobody 466, 991 28 Vinica

IČO: 00 319 678

DIČ: 2021173264

Zastúpená: Béla Hrubík, starosta

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK63 5600 0000 0060 5028 5005

Telefón/email: +421 47 4891210, starosta@vinica.sk

Ďalej len „kupujúci“

**Preambula**

Predávajúci je v zmysle §10 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a v súlade s §10 ods. 12 zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania je zhotoviteľom stavby, ktorá je špecifikovaná v článku I. a zároveň v súlade s §6 ods. 3 zákona č. 150/2013 Z.z. má postavenie stavebníka. Predávajúci ako zhotoviteľ má v zmysle platného výpisu z Obchodného registra povolenie na uskutočňovanie stavieb a zároveň je na kolaudačnom rozhodnutí označený ako stavebník.

**Článok II.**

**Predmet zmluvy**

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1 a to Bytový dom-Obecné nájomné byty 10 b.j.– Vinica, súpisné číslo 374 a príslušnej technickej vybavenosti postavených na pozemkoch parcelné číslo KN-C 1427/1 o výmere 354m2, KN-C 1427/2 o výmere 410m2,KN-C 1407/2 o výmere 419m2, KN-C 2700 o výmere 349m2, KN-E 287/3 o výmere 4 642m2 a  KN-E 2746 o výmere 1 964m2 v k. ú. Vinica, vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č.1264 a LV č.4392.

Bytový dom a technická vybavenosť boli postavené na základe stavebného povolenia č. spisu 160/2017 a skolaudované na základe kolaudačného rozhodnutia č. spisu 6/2018.

* 1. Predmetný Bytový dom pozostáva:

**SO.01 – Bytový dom**

Predmetné nájomné byty a technická vybavenosť budú pozostávať z:

- celková zastavaná plocha BD: **336,00 m2**

- celková plocha 10 bytov spolu: **559,52m2**

- priemerná plocha bytu **55,952m2**

**3-izbový byt** pozostávajúci z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálňou, detskou izbou, kúpeľňou a WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

**2-izbový byt** pozostávajúci z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálňou, kúpeľňou a WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

**Spoločné priestory** pozostávajúce z chodieb, kotolní a schodísk

* 1. Spoločné časti bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: základy, chodby a schodiská, obvodové múry, priečelie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcia, fasáda, strecha a klampiarske prvky.
  2. Spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: bleskozvod, vodovodná,  kanalizačná, elektrická prípojka, objektový vodomer, hasiace prístroje, nástenné hydranty a spevnené parkovacie plochy.
  3. Byty v bytovom dome sú v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní v znení zákona 134/2013 Z.z. a podľa požiadaviek zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania nasledovne: chodba, obytná hala s kuchyňou, izba, kúpeľňa a WC. Vybavením bytu je jeho celá vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie, vodovodné batérie, sociálne zariadenie so sprchovým kútom alebo vaňou, umývadlom, WC misou, vykurovacie zariadenie, kuchynská linka s odsávačom pár, drez, varný sporák a pomerový merač SV. Podlahy sú laminátové, v kúpeľni a WC je keramická dlažba a obklad.
  4. Technická vybavenosť pozostáva:

**SO 02 - Spevnené plochy:** celková zastavaná plocha je 636,00m2. Z toho odstavné plochy 368,0m2 amiestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia je 268,0m2.

**SO 03 – Prípojka NN**

**SO 04 – Prípojka vody:** celková dĺžkavonkajšieho vodovodu je 65,0m.

**Vonkajšia kanalizácia:** celková dĺžka vonkajšej kanalizácie je 54,0m.

**Plynová prípojka**

* 1. Predávajúci sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje odovzdať predmet tejto kúpnej zmluvy kupujúcemu a previesť na neho vlastnícke právo a kupujúci sa zároveň zaväzuje zaplatiť za predmet prevodu dohodnutú kúpnu cenu a po jej zaplatení prevziať od predávajúceho predmet prevodu.
  2. Kupujúci uvedenú nehnuteľnosť, označenú v tomto článku II. Zmluvy kupuje a nadobúda do vlastníctva v celosti.
  3. Predávajúci sa súčasne s prevodom predmetnej nehnuteľnosti zaväzuje poskytnúť kupujúcemu všetky podklady a doklady, potrebné k riadnemu užívaniu stavby podľa dohodnutých podmienok formou osobitného protokolu.

1. Záväzok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie dotácie budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a na poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 150/2013 Z.z.

2.10. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si poskytnúť maximálnu možnú súčinnosť pre

podanie žiadostí o poskytnutie dotácie alebo žiadosti o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcim kupujúcim.

**Článok III.**

**Kúpna cena a platobné podmienky**

3.1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene predmetu tejto kúpnej zmluvy vo výške

**610 590.-€ vrátane DPH**

(slovom: šesťstodesaťtisícpäťstodeväťdesiat Euro)

z čoho **520 290.-€** vrátane DPH (slovom päťstodvadsaťtisícdvestodeväťdesiat Euro) bude za Bytový dom 10 b.j. bežného štandardu vrátane nebytových priestorov a  spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a  zariadenia bytového domu a **90 300.-€** vrátane DPH (deväťdesiattisíctristo Euro) bude za technickú vybavenosť.

* 1. Kúpna cena je záväzná a konečná.
  2. Predávajúci sa zaväzuje do 3 dní po zaplatení celej kúpnej ceny odovzdať kupujúcemu preberací protokol, certifikáty zabudovaných materiálov a revízne správy k jednotlivým prevádzkovým súborom, ktoré sú súčasťou predmetu kúpy.
  3. V uvedenej cene sú zahrnuté náklady spojené s realizáciou stavby, t.j. náklady na:
     1. Projektová dokumentácia
     2. Vybavovanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia
     3. Poistenie stavby
     4. Samotná realizácia predmetu kúpy a kolaudácia stavby.
  4. V kúpnej cene nie je zahrnutý prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou, príslušenstvo bytového domu a pozemku pod bytovým domom.
  5. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **338 180,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry predávajúcemu z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v platnom znení
  6. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **182 100,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení.
  7. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **10,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov kupujúceho.
  8. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške **25 340,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry predávajúcemu z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v platnom znení. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti pozostáva:

1. Vodovodná prípojka 5 960.-€
2. Kanalizačná prípojka 7 850.-€
3. Miestna komunikácia 7 960.-€
4. Odstavné plochy 3 570.-€
   1. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške **25 340,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti pozostáva:
5. Vodovodná prípojka 5 960.-€
6. Kanalizačná prípojka 7 850.-€
7. Miestna komunikácia 7 960.-€
8. Odstavné plochy 3 570.-€

3.11. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške **39 620,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z vlastných zdrojov kupujúceho. Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti pozostáva:

1. Vodovodná prípojka 80.-€
2. Kanalizačná prípojka 800.-€
3. Miestna komunikácia 14 580.-€
4. Odstavné plochy 24 160.-€

3.12. Obstaranie NN prípojky a odberného zariadenie obstarala spoločnosť Stredoslovenská energetika-Distribúcia, a.s. Žilina, IČO 36442151.

Obstaranie prípojky plynu a odberného zariadenia obstarala spoločnosť SPP-Distribúcia, a.s. IČO 35910739.

**Článok IV.**

**Nadobudnutie vlastníckeho práva**

* 1. Vlastnícke právo k predmetu kúpy podľa tejto zmluvy prejde na kupujúceho právoplatným rozhodnutím príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
  2. Návrh na vklad vlastníckeho práva podá kupujúci najneskôr do 60 dní po podpise tejto zmluvy a uhradení kúpnej ceny, pričom predávajúci sa zaväzuje mu poskytnúť všetku nevyhnutnú súčinnosť.
  3. Predávajúci prehlasuje a kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že stavba je zrealizovaná v súlade s platnými STN a uvedenou projektovou dokumentáciou.

**Článok V.**

**Ostatné podmienky zmluvy**

* 1. Predávajúci prehlasuje a kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že na prevádzanej nehnuteľnosti podľa čl. II bod 2.1. neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, nie je a ani nebolo začaté žiadne súdne, exekučné alebo iné správne konanie, ktoré sa týka prevádzanej nehnuteľnosti, alebo jej časti.

Na predmetnej nehnuteľnosti existuje záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko a.s, Štúrova 5, 813 54 Bratislava, ktorá financovala predmetnú nehnuteľnosť.

Predávajúci bude mať zabezpečené potvrdenie banky o vymazaní ťarchy splatením úveru kúpou predmetnej nehnuteľnosti.

* 1. Predávajúci ručí za nespornosť svojho vlastníckeho práva k predmetu tejto kúpnej zmluvy.
  2. Zmluvné strany sa dohodli, že o prevzatí kúpy predmetu spíšu protokol, v ktorom uvedú najmä:
* stav, v akom sa predmet kúpy nachádza v čase spísania protokolu,
* stav odpočtu médií podľa jednotlivých meračov v bytoch v bytovom dome,
* zoznam vád a nedorobkov nebrániacich užívaniu predmetu prevodu s dohodnutou lehotou ich odstránenia,
* záručné listy a certifikáty od zabudovaných materiálov a zariadení,
* iné skutočnosti, ktoré vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
* dátum a miesto spísania protokolu a podpisy zmluvných strán.

Pri podpise kúpnej zmluvy bude kupujúcemu odovzdaná PD architektúry, technická správa, všetko overené stavebným úradom. Všetky uvedené dokumenty súvisiace s predmetom kúpy bytového domu budú odovzdané aj v elektronickej forme.

Predmetný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú stranu. Protokol bude podpísaný obidvoma zmluvnými stranami, a to až po zaplatení celej kúpnej ceny.

* 1. Predávajúci dáva záruku na predmet kúpy v trvaní 60 mesiacov odo dňa podpisu nájomnej zmluvy, ktorá je prílohou tejto zmluvy s výnimkou zriaďovacích predmetov, výrobkov a kuchynských liniek, kde je záruka 24 mesiacov, pokiaľ nie je v záručnom liste uvedená iná záručná doba.
  2. Predávajúci sa zaväzuje, že prevádzanú nehnuteľnosť fyzický odovzdá kupujúcemu do 5 pracovných dní od právoplatného rozhodnutia príslušného Okresného úradu o povolení vkladu nehnuteľnosti uvedenej v čl. II bod 2.1. tejto zmluvy a bude zapísaný ako vlastník v LV k nehnuteľnosti uvedenej v čl. II bod 2.1. tejto zmluvy.
  3. Poplatky vyplývajúce zo spracovania zmlúv a náklady spojené s poplatkami u notára, resp. na Matričnom úrade sa osvedčenie pravosti podpisov predávajúceho si hradí predávajúci.
  4. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok v súvislosti s podaním návrhu na vklad uhradí kupujúci.
  5. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci splnomocňuje touto zmluvou kupujúceho na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy a za týmto účelom sa predávajúci zaväzuje poskytnúť mu všetku súčinnosť.

**Článok VI.**

**Záverečné ustanovenia**

6.1. Obe zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k uzavretiu tejto zmluvy o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnostiam. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli, sú s ním uzrozumené a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.

6.2. Obe zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

6.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na webovej stránke obce. Zmluva je vyhotovená v 7 vyhotoveniach, z ktorých po jednom obdŕži pri podpise každá zo zmluvných strán a ostatné sú pre potreby príslušných úradov.

6.4. Na základe tejto zmluvy možno do katastra nehnuteľností zapísať vklad vlastníckeho práva pre k.ú. Vinica v prospech kupujúceho nasledovne:

V časti **A LV: Majetková podstata**

Stavby

Súpisné č. na parcele charakteristika

1427 /2 Bytový Dom

V časti **B LV: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Obec Vinica, Cesta slobody 466, 991 28 Vinica, IČO 00319678 , Spoluvlastnícky podiel: 1/1

V časti **C LV: Ťarchy**

1. Záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta č.8,

833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542

1. Záložné právo v prospech Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, IČO: 30416094

6.5. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len písomnou formou a to očíslovaným dodatkom podpísaným oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán. Vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka, obchodného zákonníka a ostatných predpisov v platnom znení.

Vo Vinici, dňa ...............................

................................................... . .......................................................

Ing. Jaroslav Ďurman Béla Hrubík

predávajúci kupujúci