

KÚPNA ZMLUVA

o prevode nehnuteľností, uzatvorená podľa § 588 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
medzi týmito zmluvnými stranami:

Predávajúci : **Pramos Centrum s.r.o.,**
so sídlom : Hviezdoslavova 2211/86, 953 01 Zlaté Moravce
v zastúpení : Ing. Vladimír Raček, konateľ spoločnosti
IČO : 47572221
IČ DPH : SK2023981047
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu IBAN: : SK23 0900 0000 0051 1955 8127
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS Nitra, odd. Sro, vložka č. 36420/N
(ďalej len „Predávajúci“)

a

Kupujúci : **Obec Nemčiňany**
so sídlom : Obecný úrad č.128, 951 81 Nemčiňany
v zastúpení : Jozef Keseg, starosta obce
IČO : 00 308 277
Bankové spojenie : VÚB, a.s., Bratislava
Číslo účtu IBAN : SK 74 0200 0000 0000 2782 3162
(ďalej len „Kupujúci“)

takto:

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

I.1. Predávajúci v súlade s podmienkami Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a Zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení vybudoval stavbu 3 podlažného nájomného bytového domu so 7-mymi bytovými jednotkami a príslušnú predpísanú technickú vybavenosť k tomuto bytovému domu.

I.2. Odpredávané nehnuteľnosti - stavba Nájomný bytový dom 7 BJ a súvisiaca predpísaná technická vybavenosť, označené v nasledujúcom Čl.II. tejto zmluvy, sú vo výlučnom vlastníctve predávajúceho. Nájomný bytový dom je zapísaný na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálny odbor, v katastrálnom území Nemčiňany, obec Nemčiňany, na LV č. 1686 ako stavba Nájomný bytový dom 7 BJ, súpisné číslo 313.

Pozemky, na ktorých je postavený predmetný nájomný bytový dom a súvisiaca technická vybavenosť, sú vo výlučnom vlastníctve kupujúceho.

Čl. II.

Predmet zmluvy

II.1. Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy, definovanému v tejto kúpnej zmluve, na kupujúceho za podmienok, stanovených v tejto kúpnej zmluve a kupujúci sa zaväzuje uhradiť dohodnutú kúpnu cenu predávajúcemu za podmienok, dohodnutých v tejto kúpnej zmluve.

II.2. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností, tvoriacich **predmet kúpy**:

II.2.1. Stavba **Nájomný bytový dom 7 BJ, súpisné číslo 313**, zapísaná na liste vlastníctva č. 1686, katastrálne územie Nemčiňany, obec Nemčiňany, okres Zlaté Moravce v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Nájomný bytový dom je vybudovaný na parcele reg.C-KN č. 67/3 -zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 737, obec Nemčiňany, katastrálne územie Nemčiňany, okres Zlaté Moravce. Výlučným vlastníkom uvedenej parcely je kupujúci.

II.2.2. Technická vybavenosť k nájomnému bytovému domu 7 BJ v celosti, ktorú predávajúci vybuodoval zároveň s predmetným nájomným bytovým domom a ktorá pozostáva z nasledovných objektov:

- SO- 02 Vodovodná prípojka
- SO- 03 Kanalizačná prípojka
- SO- 04 Pripojovací plynovod
- SO- 05 Elektrická prípojka
- SO- 06 Spevnené plochy
- SO-07 Objekt pre smetné nádoby

II.3. Stavba nájomného bytového domu 7 BJ pozostáva zo 7- mych samostatných nájomných bytov. Z nich sa na I. NP nachádzajú dva dvojizbové byty o jednotlivých výmerách 41,17 m² a 41,62 a jeden jednoizbový byt o výmere 29,85 m². Na II. NP a III. NP, ktoré sú identické, sa nachádzajú dve dvojice 3- izbových bytov , prvý o výmere 60,30 m² a druhý o výmere 55,62 m²

II.4. Objekty technickej vybavenosti k bytovému domu 7 BJ sú vybudované na parcelách reg. C-KN č. 67/5– zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m² a č. 67/6 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 70 m², nachádzajúcich sa v obci Nemčiňany, katastrálne územie Nemčiňany, okres Zlaté Moravce a zapísaných na LV č. 737. Výlučným vlastníkom uvedených parciel je kupujúci.

II.5. Vybudované objekty technickej vybavenosti k nájomnému bytovému domu 7 BJ majú nasledovnú štruktúru a skladbu:

- SO - 02 Vodovodná prípojka - pozostáva z potrubia HDPE D 50x4,4 o celkovej dĺžke 11 bm, uloženého v zemi a 1 ks vodomernej betonovej šachty
- SO – 03 Kanalizačná prípojka —pozostáva zo systému dažďovej kanalizácie zo strechy a zo spevnených plôch ododom cez odlučovač ropných látok do vsakovacej studne a zo systému splaškovej kanalizácie, napojenej do verejnej kanalizácie. Kanalizačné vedenia sú vybudované z PVC rúr o celkovej dĺžke 12,5 bm.
- SO-04 Pripojovací plynovod – pozostáva z plastového prírodného potrubia PE-100 SDR 11,0 D 40x3,7, uloženého v zemi, o celkovej dĺžke 14,9 bm
- SO -05 Elektrická prípojka –pozostáva z kábelového pripojenia káblom NAVY o celkovej dĺžke 26,70 bm, uloženého v zemi
- SO-06 Spevnené plochy- pozostávajú z parkoviska pre nájomníkov bytového domu s povrchom zo zámkovej dlažby o hrúbke 80 mm – celkove 9 parkovacích miest na ploche 117,60 m² a z prístupového chodníka s konštrukciou zo zámkovej dlažby hr. 60 mm s obrubou z chodníkových obrubníkov, celková plocha 32,5 m².
- SO- 07 Objekt pre smetné nádoby –pozostáva z betonovej plochy o výmere 2,10 x4,0m z betonových kociek, olemovanej parkovými obrubníkmi

II.6. Bytový dom SO- 01 a súvisiace stavebné objekty technickej vybavenosti SO 04-Plynová prípojka, SO 05 Elektrická prípojka a SO 07 Objekt pre smetné nádoby boli vybudované na základe stavebného povolenia č. 53/2018-003-Rf zo dňa 16.4.2018 a skolaudované kolaudačným rozhodnutím č.205/2018-004-Rf zo dňa 17.10.2018. Označené kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

II.7. Časť súvisiacej technickej vybavenosti – SO 06 Spevnené plochy bola vybudovaná na základe stavebného povolenia č. 54/2018-003-Rf zo dňa 16.4.2018 a skolaudovaná kolaudačným rozhodnutím č. 206/2018-004-Rf zo dňa 17.10.2018. Označené kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

II.8. Časť súvisiacej technickej vybavenosti – SO 02 Vodovodná prípojka, SO 03 -Kanalizačná prípojka boli vybudované na základe vodoprávneho rozhodnutia č.OU-ZM- OSZP-2018/000940-003 PZ dňa 14.6.2018 a skolaudovaná Rozhodnutím č. OU- ZM-OSZP-2018/001542-004 PZ zo dňa 5.11.2018.

Označené Rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

II.9. Na účely tejto kúpnej zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátane prislúchajúcej časti na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu.

Byty v bytovom dome sú zhotovené v bežnom štandarde v súlade so zákonom 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 so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení.

II.10. Byty v nájomnom bytovom dome majú nasledovnú podlahovú plochu:

- 2 trojizbové bytové jednotky – plocha jednotlivého bytu **60,30 m²**
- 2 trojizbové bytové jednotky – plocha jednotlivého bytu **55,62 m²**
- 1 dvojizbová bytová jednotka – plocha bytu **41,17 m²**
- 1 dvojizbová bytová jednotka – plocha bytu **41,62m²**
- 1 jednoizbová bytová jednotka –plocha bytu **29,85 m²**

II.11. Príslušenstvo bytov a vnútorné vybavenie, ktoré je ich súčasťou, je nasledovné:

- **Byt č. 1** – jednoizbový byt na 1. NP bytového domu, pozostávajúci z predsieni, obývacej izby s kuchyňou a kúpeľňou s WC. Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia so samostatným plynovým kondenzačným kotlom, elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, soc. zariadenia s vaňou, WC misou a umývadlom, panelové radiátory, kuchynská linka s odsávačom pár, drezom a, elektrický sporák, pomerový merač SV a priestorový termostat ÚK.
- **Byt č. 2** - dvojizbový byt na 1. NP o výmere 41,17 m², pozostávajúci z predsieni, kuchyne, dvoch obytných miestností a kúpeľne s WC. Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia so samostatným plynovým kondenzačným kotlom, elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, soc. zariadenie s vaňou, WC misou a umývadlom, panelové radiátory, kuchynská linka s odsávačom pár, drezom, elektrický sporák, pomerový merač SV a priestorový termostat ÚK.
- **Byt č. 3** - dvojizbový byt na 1. NP o výmere 41,62 m², pozostávajúci z predsieni, obytnej kuchyne, jednej obytnej miestnosti, kúpeľne s WC a špajze. Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia so samostatným plynovým kondenzačným kotlom, elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, soc. zariadenie s vaňou, WC misou a umývadlom, panelové radiátory, kuchynská linka s odsávačom pár, drezom, elektrický sporák, pomerový merač SV a priestorový termostat ÚK.
- **Byt č. 4** – trojizbový byt na 2.NP bytového domu o výmere 60,30 m², pozostávajúci z predsieni, kuchyne, troch obytných izieb, kúpeľne s WC a balkóna. Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia so samostatným plynovým kondenzačným kotlom Viessman, elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, soc. zariadenia s vaňou, WC misou a umývadlom, panelové radiátory, kuchynská linka s odsávačom pár, drezom, elektrický sporák, pomerový merač SV a priestorový termostat ÚK.
- **Byt č. 5** – trojizbový byt na 2.NP bytového domu o výmere 55,62 m², pozostávajúci z predsieni, obytnej kuchyne, dvoch obytných izieb, kúpeľne s WC a balkóna. Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia so samostatným plynovým kondenzačným kotlom Viessman, elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, soc. zariadenia

s vaňou, WC misou a umývadlom, panelové radiátory, , kuchynská linka s odsávačom pár, drezom elektrický sporák, pomerový merač SV a priestorový termostat ÚK.

- **Byt č. 6** – trojizbový podkrovný byt na 3.NP bytového domu o výmere 60,30 m², pozostávajúci z predsiene, kuchyne, troch obytných izieb, kúpelne s WC a balkóna. Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia so samostatným plynovým kondenzačným kotlom, elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, soc. zariadenia s vaňou, WC misou a umývadlom, panelové radiátory, kuchynská linka s odsávačom pár, drezom, elektrický sporák, pomerový merač SV a priestorový termostat ÚK.
- **Byt č. 7** – trojizbový podkrovný byt na 3.NP bytového domu o výmere 55,62 m², pozostávajúci z predsiene, obytnej kuchyne, dvoch obytných izieb, kúpelne s WC a balkóna. Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia so samostatným plynovým kondenzačným kotlom , elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, soc. zariadenia s vaňou, WC misou a umývadlom, panelové radiátory, kuchynská linka s odsávačom pár, drezom, elektrický sporák, pomerový merač SV a priestorový termostat ÚK.

II.12. Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu, nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu , strechy, chodby, obvodové múry, priečelia vchody, schodištia, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

II.13. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä spoločné televízne antény, bleskozvod, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové rozvody a prípojky.

II.14. Príslušenstvom bytového domu sú stavby, ktoré sú určené na spoločné užívanie , slúžia výlučne tomuto domu, nie sú jeho stavebnou súčasťou a nachádzajú sa na pozemku, patriacom k domu, alebo súvisiacom s týmto pozemkom.

II.15. 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.

Čl. III.

Kúpna cena a platobné podmienky

III.1. Zmluvné strany dohodli na celkovej kúpnej cene za predmet kúpy vo výške:

Cena bez DPH: **310.512,16 EUR**
Príslušná DPH20%: **62.102,43 EUR**
Cena spolu s DPH: **372.614,59 EUR**
(slovom tristosedemdesiatdvatisícšesťstoštrnásť EUR a 59 centov)

Kúpna cena za jednotlivé položky predmetu zmluvy je rozpočítaná nasledovne:

Položka	Cena bez DPH	Cena s DPH
Bytový dom	269.555,60 EUR	323.466,72 EUR
SO- 02 Vodovodná prípojka	3.856,00 EUR	4.627,20 EUR
SO- 03 Kanalizačná prípojka	13.936,86 EUR	16.724,23 EUR
SO- 04 Pripojovací plynovod	3.380,00 EUR	4.056,00 EUR
SO- 05 Elektrická prípojka	6.691,00 EUR	8.029,20 EUR

SO- 06 Spevnené plochy	12.033,00 EUR	14.439,60 EUR
SO-07 Objekt pre smetné nádoby	1.059,70 EUR	1.271,64 EUR
Spolu:	310.512,16 EUR	372.614,59 EUR

III.2. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **129.380,00 EUR** bude uhradená predávajúcemu na jeho účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov, poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení

III.3. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **194.080,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z úveru, poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania SR podľa zákona č. 150/2013Z.z.

III.4. Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **6,72 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho, z vlastných zdrojov obce Nemčiňany.

III.5. Časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť vo výške **49.147,87 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z vlastných zdrojov obce Nemčiňany.

III.6. Kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu, resp. jej jednotlivé časti, v lehote 45 dní od doručenia písomnej výzvy predávajúceho.

III.7. Dohodnutá kúpna cena za bytový dom a súvisiacu technickú vybavenosť, uvedená v tejto kúpnej zmluve, je pre obe zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť.

Čl. IV

Vyhlásenia a záruky predávajúceho

IV.1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu po úspešnej kolaudácii stavby Protokolom o odovzdaní a prevzatí stavby, ktorí podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

IV.2. Predávajúci sa zaväzuje následne odovzdať predmet kúpy kupujúcemu formou podania návrhu na vklad prevodu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho na katastri nehnuteľností v Zlatých Moravciach a to najneskôr do 10 dní po zaplatení časti kúpnej ceny z vlastných zdrojov vo výške 6,72 EUR, časti kúpnej ceny poskytnutej z úveru zo ŠFRB a pred úhradou dotácie z MDV SR.

IV.3. Predávajúci vyhlasuje a zaručuje, že predávané nehnuteľnosti nie sú súčasťou žiadneho súdneho ani exekučného konania a kupujúceho riadne oboznámil s technickým stavom predávaných nehnuteľností a žiadne vady, ktoré sú mu známe, ani žiadne iné skutočnosti, ktoré by bránili riadnemu užívaniu nehnuteľností, kupujúcemu nezatajil.

Čl. V

Záručná doba

V.1 Predávajúci poskytuje kupujúcemu všeobecnú záručnú dobu v trvaní 60 mesiacov, ktorá sa vzťahuje na celú stavbu. Záručná doba začína plynúť dňom vystavenia protokolu o odovzdaní a prevzatí stavby.

V.2. V prípade, ak sa počas záručnej doby prejaví vada, ktorá je dôsledkom vadnej práce, alebo použitia vadných materiálov, je predávajúci povinný v rámci záruky bez zbytočného odkladu danú vadu bezplatne opraviť, prípadne zabezpečiť opravu prostredníctvom subdodávateľov na základe písomnej žiadosti kupujúceho. Kupujúci uplatní písomnú žiadosť na odstránenie väd v záručnej dobe neodkladne po ich zistení.

Predávajúci bude s primeraným časovým predstihom informovať kupujúceho kedy uskutoční opravy. Predávajúci prijme všetky opatrenia, ktoré je možné od neho rozumne požadovať, aby nezasahoval do užívania bytového domu, pokiaľ toto bude možné, berúc do úvahy druh a rozsah danej opravy.

Čl. VI **Záverečné ustanovenia**

VI.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k predávanej nehnuteľnosti prechádza na kupujúceho až rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom sú svojimi zmluvnými prejavmi viazaní až do predmetného rozhodnutia.

VI.2. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa zmluvné strany zaväzujú podať spoločne do troch dní po zaplatení kúpnej ceny v zmysle odseku IV.2 Článku IV. tejto zmluvy, pričom za zaplatenie kúpnej ceny sa považuje jej pripísanie na účet predávajúceho. Náklady a poplatky súvisiace s prevodom vlastníckeho práva hradí kupujúci.

VI.3. Kupujúci prehlasuje, že je oboznámený s právnym a skutkovým stavom kupovanej nehnuteľnosti a v takom stave, v akom sa v čase uzatvárania tejto zmluvy nachádza, ju aj kupuje a nadobúda do svojho vlastníctva.

VI.4. Na základe tejto kúpnej zmluvy možno vklad vlastníckeho práva zapísať do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho nasledovne:

Obec Nemčiňany
Katastrálne územie Nemčiňany
Register C-KN
v časti A LV: Majetková podstata
Stavby

<u>Súpisné č.</u>	<u>na parcele</u>	<u>charakteristika</u>
313	67/3	bytový dom

v časti B LV: Vlastníci a iné oprávnené osoby
Obec Nemčiňany, 951 81 Nemčiňany, č.128, SR
IČO: 00308277

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

V časti C LV: Ďalšie údaje
Bez zmeny

VI.5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony, svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná vôľnosť nie je nijako obmedzená, s obsahom zmluvy súhlasia bez výhrad, doplnkov alebo iných zmien, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

VI.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce Nemčiňany.

VI.7. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia a dve vyhotovenia budú použité na účel katastrálneho konania.

Prílohy:

- č. 1 Kolaudačné rozhodnutie č. 205/2018-004-Rf zo dňa 17.10.2018
- č. 2 Kolaudačné rozhodnutie č. 206/2018-004-Rf zo dňa 17.10.2018
- č. 3 Rozhodnutie č. OU-ZM-OSZP-2018/001542-004 PZ zo dňa 5.11.2018.
- č. 4 List vlastníctva č. 1686 na bytový dom
- č. 5 List vlastníctva č. 737 na pozemky

V Nemčianoch , dňa 11.1.2019

Za Predávajúceho

Za Kupujúceho

Podpísaná zmluva

.....
Ing. Vladimír Raček
konateľ spoločnosti Pramos Centrum s.r.o.

Podpísaná zmluva

.....
Jozef Keseg
starosta obce Nemčianany