

Kúpna zmluva
č. 1 / BD-Kunerad 44bj/2022
(ďalej len ako „Zmluva“)

1. Zmluvné strany

1.1. Predávajúci:

Obchodné meno: F.A.A.C. Consulting, s.r.o.
Sídlo: Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina
IČO: 36 404 446
DIČ: 2021645967
IČ DPH: SK2021645967
Bankové spojenie: BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR
IBAN: SK25 8420 0000 0001 7508 1682
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 14365/L
Zastúpený: Ing. Jaroslav Ďurman, bytom Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina; konateľ
Telefón/ email: +421 908922339, jaroslav.durman@gmail.com
(ďalej len „Predávajúci“)

a

1.2. Kupujúci:

Obchodné meno: Obec Kunerad
Sídlo: Hlavná 60/37, 013 13 Kunerad
IČO: 00 648 892
DIČ: 2020638994
Zastúpená: Mgr. Monika Kavecká, MHA, MPH; starostka
IBAN: SK18 0200 0000 0009 2152 8432
Telefón/email: +421 41 5493713, oukunerad@gmail.com
(ďalej len „Kupujúci“)

(ďalej Predávajúci a Kupujúci spoločne tiež aj ako „Zmluvné strany“)

2) Všeobecné ustanovenia

- 2.1. 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, zhotoviteľom stavby, ktorá je ďalej špecifikovaná 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.
- 2.2. Zmluvné strany uzatvorili dňa 12.02.2020 Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva k bytovým domom s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. BD – Kunerad 44 bj/2020 v znení jej Dodatku č. 1, Dodatku č. 2, Dodatku č. 3 a Dodatku č. 4 (ďalej len ako „ZoBZ“).

V zmysle tejto ZoBZ má kupujúci vážny záujem nadobudnúť výlučné vlastnícke právo kúpou k bytom v počte 44 b.j., spolu s ich príslušenstvom a technickou vybavenosťou podľa bodu 2.3. tohto článku zmluvy, z dôvodu rozšírenia bytového fondu obce, s príslušnou finančnou podporou v zmysle zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB v platnom znení a zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. v platnom znení. Za týmto účelom Kupujúci podal Žiadosť o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania a na obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti a tiež Žiadosť o poskytnutie podpory v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

- 2.3. Predávajúci je výlučným vlastníkom technickej vybavenosti prislúchajúcej k bytovým domom s nájomnými bytmi zabezpečujúcej riadnu prevádzku a užívanie bytových domov, pozostávajúcej aj okrem iného aj z verejného vodovodu a vodovodnej prípojky.
- 2.4. Z dôvodu zabezpečenia osadenia vodomeroch vodárenskou spoločnosťou na verejný vodovod je nevyhnutné, aby v súlade s ust. § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, bol vlastníkom verejného vodovodu iba subjekt verejného práva.
- 2.5. Kupujúci, Obec Kunerad so sídlom Hlavná 60/37, 013 13 Kunerad, IČO: 00 648 892, je považovaný pre účely zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách za subjekt verejného práva.
- 2.6. Predávajúci je aktuálne vlastníkom verejného vodovodu, ktorý nie je považovaný za subjekt verejného práva. Verejný vodovod a vodovodná prípojka boli vybudované Predávajúcim a vedú po nehnuteľnosti – pozemku parcelné číslo CKN 1195/2 – zastavané plochy a nádvorí o výmere celkom 3498 m² evidovaný na LV 471 pre katastrálne územie Kunerad, ktorého výlučným vlastníkom je Kupujúci (ďalej len ako „**Predmet kúpy**“).
- 2.7. Predmet kúpy bol skolaudovaný Rozhodnutím Okresného úradu Žilina, odbor Starostlivosti o životné prostredie, zo dňa 20.04.2022, č.s. OU-ZA-OSZP3-2022/006517-008.

3) Predmet Zmluvy

- 3.1. Predávajúci označený v bode 1.1 článok 1) tejto Zmluvy touto Zmluvou odplatne prevádza zo svojho výlučného vlastníctva do výlučného vlastníctva Kupujúceho označeného v bode 1.2. článok 1) tejto Zmluvy vlastnícke právo k Predmetu kúpy definovanému v čl. 2 ods. 2.6. tejto Zmluvy, Kupujúci nadobúda do svojho vlastníctva vlastnícke právo k Predmetu kúpy a zaväzuje sa zaň zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu vo výške a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 3.2. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať Predmet kúpy vrátane všetkých jeho súčastí a príslušenstva Kupujúcemu a Kupujúci sa zaväzuje prevziať Predmet kúpy od Predávajúceho.

4) Kúpna cena a platobné podmienky

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy vo výške 84.630 EUR s DPH, slovom osemdesiatštyritisícšesťstotridsať eur, t.j. 70.525 EUR bez DPH, slovom sedemdesiatštyritisícšesťstotridsaťpäť eur.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci uhradí kúpnu cenu v splátkach nasledovne:
 - 4.2.1. Prvá splátka kúpnej ceny vo výške **10,-€** za predmet kúpy bude uhradená z vlastných zdrojov Kupujúceho na základe vystavenej faktúry Predávajúcim Kupujúcemu, ktorú

- uhradí Kupujúci vo výške a v lehote splatnosti vo faktúre uvedenej, v prospech bežného účtu Predávajúceho uvedeného v bode 1.1. článku 1) tejto zmluvy.
- 4.2.2. Druhá splátka kúpnej ceny za predmet kúpy bude uhradená vo výške **61.600,-€**, ktorá bude zodpovedať sume poskytnutého úveru Kupujúcemu Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v platnom znení, viažuceho sa na financovanie obstarania technickej vybavenosti, a ktorá bude uhradená v prospech bežného účtu Predávajúceho uvedeného v článku 1) bod 1.1. tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry, v lehote splatnosti tam uvedenej.
- 4.2.3. Tretia splátka kúpnej ceny za predmet kúpy bude uhradená vo výške **23.020,-€**, ktorá bude zodpovedať sume dotácie poskytnutej Kupujúcemu z prostriedkov Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení určenej na financovanie obstarania technickej vybavenosti, a ktorá bude uhradená v prospech bežného účtu Predávajúceho uvedeného v článku 1. bod 1.1. tejto Zmluvy na základe vystavenej faktúry, v lehote splatnosti tam uvedenej.
- 4.3. Pre prípad, že zo strany Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy a výstavby SR alebo štátneho fondu rozvoja bývania nedôjde k schváleniu Kupujúcim podanej Žiadosti o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania a na obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti a tiež Žiadosti o poskytnutie podpory v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, čoho následkom nedôjde ani k uzavretiu Budúcej Zmluvy o prevode vlastníctva k bytom, Zmluvné strany sa dohodli na tom, že kúpna cena dohodnutá za Predmet kúpy podľa bod 4.1. tohto článku Zmluvy sa zníži zo sumy 84.630 EUR s DPH na sumu 10 EUR s DPH, ktorú kúpnu cenu uhradí Kupujúci spôsobom podľa bodu 4.2.1. tohto článku Zmluvy.
- 4.4. V prípade, ak by nastala situácia uvedená v bode 4.3. tohto článku Zmluvy, Predávajúci si voči Kupujúcemu nebude uplatňovať žiadne sankcie.

5) Práva, povinnosti, vyhlásenia a súhlasy Zmluvných strán

- 5.1. Predávajúci vyhlasuje, že nie je v úpadku a nie sú uňho splnené podmienky pre vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie
- 5.2. Až do okamihu odovzdania a prevzatia Predmetu kúpy Kupujúcim znáša nebezpečenstvo škody na Predmete kúpy vrátane nebezpečenstva jeho náhodného zhoršenia či poškodenia Predávajúci. Nebezpečenstvo škody na Predmete kúpy vrátane nebezpečenstva jeho náhodného zhoršenia či poškodenia prechádza na Kupujúceho okamihom protokolárneho odovzdania a prevzatia Predmetu kúpy Kupujúcemu.
- 5.3. Kupujúci vyhlasuje a svojím podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že osobné údaje poskytlí v zmysle príslušných právnych predpisov ako osobné údaje nevyhnutné na účely uzatvorenia tejto Zmluvy. Až do vysporiadania všetkých práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, dáva Kupujúci výslovný písomný súhlas prevádzkovateľovi s poskytnutím a sprístupnením týchto osobných údajov a vyhlasuje, že bol oboznámený so skutočnosťami vyplývajúcimi z príslušných ustanovení právnych predpisov o ochrane osobných údajov.
- 5.4. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a to aj v prípade, ak nie sú výslovne upravené v tejto Zmluve ale sú potrebné na dosiahnutie účelu tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky potrebné úkony na dosiahnutie účelu tejto Zmluvy vykonajú vždy bez zbytočného odkladu.

- 5.5. Kupujúci vyhlasuje, že sa riadne oboznámil so skutkovým a právnym stavom Predmetu kúpy a nemá voči nemu žiadne výhrady. Predmet kúpy kupuje a nadobúda do svojho výlučného vlastníctva tak ako stojí a leží.
- 5.6. Kupujúci vyhlasuje, že nepožaduje vypracovanie znaleckého posudku za účelom zistenia technického stavu Predmetu kúpy s uvedením opráv, ktoré treba vykonať. Technický stav a právny stav Predmetu kúpy pozná.

6) Zodpovednosť za vady Predmetu kúpy

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vadu Predmetu kúpy budú považovať také vlastnosti Predmetu kúpy, ktoré bránia jeho užívaniu a nezodpovedajú dohodnutému štandardu vyhotovenia dohodnutého v tejto Zmluve alebo na jej základe.
- 6.2. Predávajúci zodpovedá za:
- 6.2.1. vady, ktoré bude mať Predmet kúpy v čase prechodu nebezpečenstva škody na Kupujúceho
- 6.3. Predávajúci nezodpovedá za:
- 6.3.1. vady, ktoré boli spôsobené po odovzdaní Predmetu kúpy udalosťami, ktoré nespôsobil Predávajúci a / alebo jednotliví dodávatelia stavby,
 - 6.3.2. vady, ktoré vznikli alebo sú dôsledkom zásahov Kupujúceho alebo tretích osôb, ktorým Kupujúci umožnil prístup na Predmet kúpy,
 - 6.3.3. vady, ktoré vznikli alebo sú dôsledkom nevhodného alebo neprimeraného nakladania s Predmetom kúpy Kupujúcim alebo osobami, ktorým umožnil Kupujúci prístup na Predmet kúpy,
 - 6.3.4. vady, ktoré vznikli alebo sú dôsledkom použitia Predmetu kúpy Kupujúcim alebo tretími osobami, ktorým umožnil Kupujúci prístup na Predmet kúpy v rozpore s účelovým určením Predmetu kúpy,
 - 6.3.5. vady vzniknuté zanedbaním obvyklej údržby, bežným opotrebením spojeným s užívaním Predmetu kúpy,
 - 6.3.6. vady, ktoré vznikli alebo sú dôsledkom pôsobenia vyššej moci, resp. živelnej pohromy.
- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe v trvaní 60 mesiacov, ktorá začína plynúť odovzdaním a prevzatím Predmetu kúpy. Predávajúci je oprávnený v súvislosti s poskytnutím záruky aj bez ďalšieho postúpiť všetky svoje práva a povinnosti z uvedenej záruky vyplývajúce Predávajúcemu z tejto Zmluvy na svojho generálneho dodávateľa stavebných činností, s čím Kupujúci podpisom tejto Zmluvy výslovne súhlasí. Predávajúci je povinný túto skutočnosť Kupujúcemu oznámiť.
- 6.5. Vady zistené po odovzdaní Predmetu kúpy v záručnej dobe sa Kupujúci zaväzuje oznámiť Predávajúcemu bezodkladne a písomne. V reklamácií musí byť vada špecifikovaná presne a zrozumiteľne.

7) Spoločné a záverečné ustanovenia

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že oznámenia, výzvy, návrhy, žiadosti, upozornenia a iné písomnosti si budú doručovať osobne, na emailové adresy alebo na poštové adresy sídla uvedené v článku 1) tejto zmluvy. Za správnosť kontaktných údajov zodpovedá tá ktorá Zmluvná strana.
- 7.2. Právne pomery touto zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.

- úpy
ého
nia
ny
- 7.3. Ak je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia Zmluvné strany dohodnú nové ustanovenie, ktoré svojím zmyslom najbližšie zodpovedá účelu tejto zmluvy a neplatného ustanovenia, ktoré nahrádza.
- 7.4. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme.
- 7.5. Táto zmluva je vyhotovená v desiatich rovnopisoch, z ktorých predávajúci obdrží jeden výtlačok a kupujúci obdrží 9 výtlačkov.
- 7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju Zmluvné strany prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
- 7.7. Táto zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
- 7.8. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

a

V Kunerade, dňa: 13.06.2022

115

Kunerada