

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov a technickej vybavenosti

Podľa § 50a Občianskeho zákonníka
č. BD 2 - Kunerad 30 bj/2018

Článok I. Zmluvné strany

1. Budúci 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
Zapísaný: v obchodnom registri Okr. súdu v Žiline v odd. Sro., vložka č. 13465/L
V mene koná: Ing. Jaroslav Ďurman
IBAN: SK59 5200 0000 0000 1758 5869
Telefón/email: +421 908 922339, jaroslav.durman@gmail.com

Ďalej len „budúci predávajúci“

2. Budúci kupujúci:

Obchodné meno: **Obec Kunerad**
Sídlo: Kunerad 60, 013 13 pošta Rajecké Teplice
IČO: 00 648 892
DIČ: 2020638994
Zastúpená: Mgr. Monika Kavecká, starostka
IBAN: SK18 0200 0000 0009 2152 8432
Telefón/email: +421 41 5493713, oukunerad@rajec.net

Ďalej len „budúci kupujúci“

Článok II. Úvodné ustanovenia

2.1. Budúci predávajúci vyhlasuje, že má záujem v rámci svojej vlastnej činnosti realizovať výstavbu nájomných bytov s tým, že nájomné byty následne predá do vlastníctva obce Kunerad, ktorá má o kúpu nájomných bytov záujem za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2.2. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v rámci výstavby stavby zrealizuje aj výstavbu nevyhnutnej technickej vybavenosti, ktorá je potrebná pre účel zabezpečenia riadnej prevádzky a užívanie nájomných bytov.

2.3. Budúci predávajúci sa zaväzuje vybudovať „BD 2-Obecné nájomné byty Kunerad 30 b.j“ v bežnom štandarde a technickej vybavenosti, ktorý bude zhotovený v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou spoločnosťou Arconatelier, Žilinská 790/17, Považská Bystrica a schválenou v stavebnom konaní, postavené na pozemkoch C-KN č. 536/9, 536/13, 536/49, 536/50, 536/51 a 536/52 k. ú. Kunerad, vedených na Okresnom úrade Žilina,

katastrálnom odbore, zapísané na LV č.890, v súlade s podmienkami na poskytnutie podpory na obstaranie nájomných bytov uvedenými v zákone č.150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. v platnom znení a v znení zákona č. 244/2017. Budúci predávajúci sa zaväzuje odovzdať byty a technickú vybavenosť, ktoré sú predmetom zmluvy budúcemu kupujúcemu a prevedie na neho vlastnícke právo podľa podmienok dohodnutých v návrhu kúpnej zmluvy.

2.4. Budúci kupujúci má vážny záujem nadobudnúť výlučné vlastnícke právo kúpou k všetkým nájomným bytom, spolu s príslušenstvom a technickou vybavenosťou podľa bodu 2.3. tohto článku zmluvy (**d'alej len Predmet kúpy**), po kolaudácii, z dôvodu rozšírenia bytového fondu obce Kunerad 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 a v znení zákona č. 244/2017.

Článok III.

Predmet zmluvy a kúpna cena

3.1. Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú, že za podmienok dohodnutých v tejto zmluve uzavrujú v súlade s §588 Zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov písomnú „Kúpnu zmluvu“ alebo súbor viacerých kúpnych zmlúv, ktorých predmetom bude odplatný prevod výlučného vlastníckeho práva budúceho predávajúceho k Predmetu kúpy, ktorý je špecifikovaný v tomto článku tejto zmluvy, a to nájomné byty a technickú vybavenosť postavené na pozemkoch C-KN č. 536/9, 536/13, 536/49, 536/50, 536/51 a 536/52 k. ú. Kunerad, vedené na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, zapísané na LV č.890.

Predmetné nájomné byty a technická vybavenosť budú pozostávať z:

- celková zastavaná plocha BD 2: **650,74 m²**
- celková plocha 30 bytov spolu: **1 794,00m²**
- priemerná plocha bytu **59,80m²**

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

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 s WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

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

Spoločné časti bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: základy, chodby, obvodové múry, priečelie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcia, fasáda, strecha a klampiarske prvky.

Spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: bleskozvod, vodovodná, kanalizačná, plynová, elektrická prípojka, objektový vodomer, hasiace prístroje, nástenné hydranty a spevnené parkovacie plochy.

SO 03 - Spevnené plochy

- SO 04 – Kanalizačná prípojka
- SO 05 – Vodovodná prípojka
- SO 06 – Pripojovací plynovod, prípojka plynu
- SO 07 – Elektrická NN prípojka

Zmena parcelných čísiel alebo nepatrný rozdiel v údajoch o výmere uvedený v tejto zmluve vo vzťahu k skutočnej výmere zameranej geometrickým plánom potrebným pre zápis do katastra nehnuteľností, nemá vplyv na platnosť tejto zmluvy.

3.1.1. Budúci kupujúci sa zaväzuje kúpiť nájomné byty od budúceho Predávajúceho a zaplatiť mu kúpnu cenu:

1 650 200.- € vrátane DPH

(slovom jedenmiliónšesťstopäťdesiatšesťtisícdeväťdesiat Euro)

ak mu poskytne finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny:

- a) Ministerstvo dopravy a výstavby SR formou poskytnutia dotácie na obstarávanie nájomných bytov podľa zák. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- b) Štátny fond rozvoja bývania formou poskytnutia podpory vo forme úveru a podľa zák. č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
- c) Časť kúpnej ceny zaplatí z vlastných alebo úverových prostriedkov.

3.1.2. Budúci kupujúci sa zaväzuje kúpiť technickú vybavenosť od budúceho Predávajúceho a zaplatiť mu kúpnu cenu:

203 880.-€ vrátane DPH

(slovom jednostopäťdesiatšesťtisícdeväťdesiat Euro)

ak mu poskytne finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny:

- a) Ministerstvo dopravy a výstavby SR formou poskytnutia dotácie na obstarávanie technickej vybavenosti podľa zák. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- b) Štátny fond rozvoja bývania formou poskytnutia podpory vo forme úveru podľa zák. č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
- c) Časť kúpnej ceny zaplatí z vlastných alebo úverových prostriedkov.

- Závazok 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.
- Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si poskytnúť maximálnu možnú súčinnosť pre riadne uzatvorenie kúpnej zmluvy a pre podanie žiadostí o poskytnutie dotácie alebo žiadostí o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcim kupujúcim.
- Zmluvné strany sa zaväzujú, že kúpnu zmluvu uzatvoria najneskôr v lehote do 31. mája druhého kalendárneho roku, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bude budúcemu kupujúcemu poskytnutá dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z.z. alebo podpora podľa zákona č. 150/2013 Z.z.

Článok IV.

Budúca kúpna cena a splatnosť kúpnej ceny

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že konečná kúpna a nemenná cena za budúci predmet kúpy bude:

1 854 080.-€ vrátane DPH

(slovom jedenmiliónosemstopäťdesiatštyritisícosemdesiat Euro)

z čoho **1 650 200,-€** vrátane DPH (slovom jedenmiliónšesťstopäťdesiattritisíc Euro) bude za Bytový dom 30 b.j. bežného štandardu vrátane nebytových priestorov a spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadenia bytového domu a **203 880,-€** vrátane DPH (slovom dvestotritisícosemstoosemdesiat Euro) bude za technickú vybavenosť.

4.2. Budúci kupujúci zaplatí budúcemu predávajúcemu po uzavretí kúpnej zmluvy kúpnu cenu nasledovne:

Za Bytový dom 30 b.j.:

- a) časť kúpnej ceny vo výške **1 155 140,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v platnom znení
- b) časť kúpnej ceny vo výške **495 060,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení.
- c) časť kúpnej ceny vo výške **0,-EUR** z vlastných zdrojov, alebo iných úverových prostriedkov

Za technickú vybavenosť:

- a) časť kúpnej ceny vo výške **76 020,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v platnom znení.
- b) časť kúpnej ceny vo výške **76 020,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení
- c) časť kúpnej ceny vo výške **51 840,-EUR** z vlastných zdrojov, alebo iných úverových prostriedkov.

4.3. Budúci predávajúci sa zaväzuje vykonať všetky potrebné úkony vo vzťahu k poskytovateľom finančných prostriedkov uvedených v bode 3.1. tohto článku zmluvy, aby získal finančné prostriedky na zaplatenie Predmetu kúpy.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh kúpnej zmluvy v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve doručí budúci Predávajúci budúcemu Kupujúcemu najneskôr do 5 dní odo dňa právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

4.5. Budúci Kupujúci sa zaväzuje uzavrieť s budúcim Predávajúcim kúpnu zmluvu v lehote najneskôr do 10 dní od doručenia návrhu kúpnej zmluvy, okrem prípadu, ak nastanú okolnosti, ktoré oprávňujú budúceho Kupujúceho od tejto zmluvy odstúpiť, alebo dôjde k zrušeniu záväzkov z tejto zmluvy vyplývajúcich iným právnym spôsobom.

4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prevod vlastníckeho práva k jednotlivým dielom Predmetu Kúpy môže byť realizovaný jednou alebo viacerými osobitnými kúpnyimi zmluvami. Ustanovenia tejto zmluvy sa vzťahujú na každú budúcu kúpnu zmluvu, ktorá bude uzavretá v nadväznosti na ustanovenia tejto zmluvy.

4.7. Zmluvné strany sa dohodli, že od doby kolaudácie až po riadne zaplatenie kúpnej ceny budúcemu Predávajúcemu za Predmet Kúpy, uzavrú Zmluvu o nájme bytov, ktorou budúci Predávajúci ako Prenajímateľ prenechá do dočasného užívania budúcemu Kupujúcemu ako nájomcovi Predmet tejto zmluvy (Predmet Kúpy) s tým, že Nájomca bude oprávnený prenechať byty do podnájmu tretím osobám, ktorý súhlas Prenajímateľ udelí nájomcovi priamo v Zmluve o nájme. Výška nájmu bude určená v zmysle platného 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 platnom znení.

Článok V. Závazky zmluvných strán

- 5.1. Zmluvné strany sú povinné vykonať všetky potrebné úkony a poskytnúť si vzájomnú súčinnosť k tomu, aby kúpna zmluva bola uzavretá riadne a včas v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
- 5.2. Budúci Predávajúci sa zaväzuje odkonzultovať s budúcim Kupujúcim projektovú dokumentáciu týkajúcu sa výstavby nájomných bytov a technickej vybavenosti.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci Predávajúci bude informovať budúceho Kupujúceho pravidelne 1x za mesiac (vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca) o stave a postupe stavebných prác a o predpokladanom termíne ukončenia stavebných prác. Za týmto účelom budúci Predávajúci umožní budúcemu Kupujúcemu v priebehu výstavby vykonávať dohľad nad kvalitou stavebných prác osobnou účasťou na kontrolných dňoch a nahliadaním do záznamov stavebného denníka. Termín kontrolného dňa je budúci Predávajúci povinný oznámiť budúcemu Kupujúcemu najneskôr 2 dni vopred. V prípade neplnenia si povinností budúceho Predávajúceho, ktoré sú uvedené v tomto bode zmluvy, je budúci Kupujúci oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100.-€ za každé jedno porušenie povinností.
- 5.4. Budúci predávajúci vykoná výstavbu nájomných bytov na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Budúci Predávajúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu nájomných bytov vrátane podania žiadosti na kolaudáciu do 31. marca 2020.
- 5.5. Budúci Predávajúci sa zaväzuje, že budúcemu Kupujúcemu poskytne v rámci svojich možností všetku súčinnosť pri získavaní finančných prostriedkov na kúpu bytov zo prostriedkov ŠFRB a MDV SR.

Článok VI. Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy, prevod vlastníctva

- 6.1. Budúci kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy dňom, kedy nadobudne právoplatnosť Rozhodnutie Okresného úradu Žilina, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu Kúpy v prospech budúceho Kupujúceho.
- 6.2. Budúci Predávajúci sa zaväzuje, že predmet kúpy odovzdá budúcemu Kupujúcemu do 5 pracovných dní po nadobudnutí vlastníckeho práva budúcim Kupujúcim.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy sa spíše protokol, v ktorom bude uvedené najmä:
- technický stav v akom sa predmet kúpy, nachádza v čase jeho odovzdania
 - stav odpočtu médií jednotlivých meračov v bytoch a v bytových domoch

- odovzdanie projektovej dokumentácie bytového domu, revízií správ, certifikátov.

Článok VII. Trvanie a zánik zmluvy, sankcie

- 7.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do splnenia všetkých záväzkov z tejto zmluvy vyplývajúcich.
- 7.2. Pred splnením všetkých záväzkov zo zmluvy môže zmluva zaniknúť len písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení zmluvy alebo odstúpením od zmluvy v prípadoch ďalej uvedených v tejto zmluve.
- 7.3. Budúci Kupujúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak Predmet kúpy nebude prestavaný v súlade so stavebným povolením a obojstranne odsúhlasenou projektovou dokumentáciou, alebo ak bude vykazovať také vady, ktoré budú robiť stavebný objekt nespôsobilým na riadne užívanie na účel, na ktorý má byť určený.
- 7.4. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné doručené druhej zmluvnej strane, pričom je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sú povinné usporiadať si svoje práva a povinnosti v stave ku dňu zániku zmluvy.
- 7.5. Záväzok budúceho kupujúceho uzavrieť Kúpnu zmluvu zaniká, ak mu nebudú poskytnuté finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny z Ministerstva dopravy a výstavby SR a ŠFRB.
- 7.6. Ak v dostatočnej lehote od právoplatného kolaudačného rozhodnutia nedôjde k uzavretiu Kúpnej zmluvy z dôvodov na strane niektorého z účastníkov zmluvy, je takýto účastník povinný zaplatiť druhému účastníkovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000 Eur.
- 7.7. Ak budúci Kupujúci nezíska úver zo ŠFRB z dôvodu, že nepodá žiadosť o poskytnutie úveru, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške všetkých oprávnených nákladov, ktoré budúci Predávajúci vynaložil na zabezpečenie a prípravu činností realizovať výstavbu obytného domu s nájomnými bytmi.
- 7.8. Nárok na zaplatenie majetkovej sankcie nezbavuje účastníka nároku na náhradu škody podľa zákona.
- 7.9. Budúci Predávajúci sa týmto zaväzuje, že do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú Predmetom Kúpy podľa tejto zmluvy, tieto nescudzí ani nijako nezatŕaží.
- 7.9.1. Za scudzenie sa považuje, predaj, darovanie, nepeňažný vklad do základného imania inej spoločnosti alebo družstva, zámena alebo akýkoľvek iný v tejto zmluve neuvedený spôsob prevodu vlastníckeho práva na inú osobu ako budúceho Kupujúceho.

7.10. Budúci Predávajúci sa týmto zaväzuje, že predmet kúpy nepredá a ani nezriadi záložné právo resp. vecné bremeno v stanovenom termíne v prospech žiadnej tretej osoby okrem banky financujúcej daný projekt.

8.0. Ak budúci predávajúci poruší svoje záväzky vyplývajúce z ustanovení bodu 7.9. a 7.10. je povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 25.000 Eur.

Čl. VIII.
Podstatné znenie riadnej kúpnej zmluvy

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

Zapísaný: v obchodnom registri Okr. súdu v Žiline v odd. Sro., vložka č. 13465/L

V mene koná: Ing. Jaroslav Ďurman

IBAN: SK59 5200 0000 0000 1758 5869

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

Ďalej len „predávajúci“

2. Kupujúci:

Obchodné meno: Obec **Kunerad**

Sídlo: Kunerad 60, 013 13 pošta Rajecké Teplice

IČO: 00 648 892

DIČ: 2020638994

Zastúpená: Mgr. Monika Kavecká, starostka

IBAN: SK18 0200 0000 0009 2152 8432

Telefón/email: +421 41 5493713, oukunerad@rajec.net

Ďalej len „kupujúci“

ďalej spolu len ako „zmluvné strany“

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 zhotoviteľom stavby, ktorá je špecifikovaná v článku A. 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.

A. Predmet zmluvy

a.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 a to BD2-Obecné nájomné byty Kunerad 30 b.j, súpisné číslo a technická vybavenosť postavené na pozemku parcelné číslo C-KN 536/9 o výmere 363m², 536/13 o výmere 1 670m², 536/49 o výmere 1 993m², 536/50 o výmere 1 309m², 536/51 o výmere 376m², 536/52 o výmere 1 969m² v katastrálnom území Kunerad, zapísaná na Okresnom úrade Žilina - katastrálny odbor na LV č.890, na základe kolaudačného rozhodnutia

a.2 Predmetný Bytový dom pozostáva:
SO.02 – Bytový dom 30bj

Predmetné nájomné byty pozostávajú z:

- celková zastavaná plocha BD 2: **650,74 m²**
- celková plocha 24 bytov spolu: **1 794,00m²**
- priemerná plocha bytu **59,80m²**

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

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 s WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

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

Spoločné priestory pozostávajúce z chodieb, pivničných kobiek, kotolne a schodísk

- a.3 Spoločné časti bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: základy, chodby, obvodové múry, priečelie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcia, fasáda, strecha a klampiarske prvky.
- a.4 Spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: bleskozvod, vodovodná, kanalizačná, plynová, elektrická prípojka, objektový vodomer, hasiace prístroje, nástenné hydranty a spevnené parkovacie plochy.
- a.5 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.
- a.6 Technická vybavenosť pozostáva z:
- Spevnené plochy**
 - Kanalizačná prípojka**
 - Vodovodná prípojka**
 - Prípojovací plynovod, prípojka plynu**
 - Elektrická NN prípojka**
- a.7 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.
- a.8 Kupujúci uvedenú nehnuteľnosť, označenú v tomto článku III. Zmluvy kupuje a nadobúda do vlastníctva v celosti.

- a.9 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.

B. Kúpna cena a platobné podmienky

- b.1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene predmetu tejto kúpnej zmluvy vo výške

1 854 080.-€ vrátane DPH

(slovom jedenmiliónosemstopäťdesiatštyritisícosemdesiat Euro)

z čoho **1 650 200.-€** vrátane DPH (slovom jedenmiliónšesťstopäťdesiatritisíc Euro) bude za Bytový dom 30 b.j. bežného štandardu vrátane nebytových priestorov a spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadenia bytového domu a **203 880.-€** vrátane DPH (slovom dvestotritisícosemstoosemdesiat Euro) bude za technickú vybavenosť.

Kúpna cena je záväzná a konečná.

- b.2 V uvedenej cene sú zahrnuté náklady spojené s realizáciou stavby, t.j. náklady na:
- Projektovú dokumentáciu
 - Vybavovanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia
 - Poistenie stavby
 - Samotná realizácia predmetu kúpy a kolaudácia stavby.
- b.3 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.
- b.4 Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **1 155 140,00 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
- b.5 Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **495 060,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení.
- b.6 Časť kúpnej ceny bytového domu vo výške **0,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po písomnej výzve predávajúceho z prostriedkov kupujúceho.
- b.7 Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške **76 020,00 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:
- Vodovodná prípojka 17 880.-€
 - Kanalizačná prípojka 23 550.-€
 - Miestna komunikácia 23 880.-€
 - Odstavné plochy 10 710.-€
 - ORL 0.-€

b.8 Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške **76 020,00 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:

1. Vodovodná prípojka 17 880.-€
2. Kanalizačná prípojka 23 550.-€
3. Miestna komunikácia 23 880.-€
4. Odstavné plochy 10 710.-€
5. ORL 0.-€

b.9 Časť kúpnej ceny technickej vybavenosti vo výške **51 840,00 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 12 940.-€
2. Kanalizačná prípojka 13 060.-€
3. Miestna komunikácia 13 190.-€
4. Odstavné plochy 12 650.-€
5. ORL 0.-€

Obstaranie technickej vybavenosti, ktorou je elektrická NN prípojka a elektrické odberné zariadenie obstará spoločnosť Stredoslovenská Distribučná, a.s. Žilina, IČO 36442151. Obstaranie prípojky plynu a odberného zariadenia obstará spoločnosť SPP-Distribúcia, a.s. IČO 35910739.

C. Nadobudnutie vlastníckeho práva

- c.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.
- c.2 Predávajúci prehlasuje a kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že stavba je zrealizovaná v súlade s platnými STN a uvedenou projektovou dokumentáciou.

D. Ostatné podmienky zmluvy

- d.1 Predávajúci prehlasuje, že na prevádzanej nehnuteľnosti podľa čl. III bod 3.1. 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.
- d.2 Predávajúci ručí za nespornosť svojho vlastníckeho práva k predmetu tejto kúpnej zmluvy.
- d.3 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 väd a nedorobkov nebräniacich užívaníu predmetu prevodu s dohodnutou lehotou ich odstránenia,
- záručné listy a certifikáty od zabudovaných materiälov 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.

- d.4 Predávajúci dáva záruku na predmet kúpy v trvaní 60 mesiacov odo dňa podpisu nájomnej zmluvy, ktorá je prílohou tejto zmluvy s výnimkou zriäďovacích predmetov, výrobkov a kuchynských liniek, kde je záruka 24 mesiacov, pokiaľ nie je v záručnom liste uvedená iná záručná doba.
- d.5 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. III bod 3.1. tejto zmluvy a bude zapísaný ako vlastník v LV k nehnuteľnosti uvedenej v čl. III bod 3.1. tejto zmluvy.
- d.6 Poplatky vyplývajúce zo spracovania zmlúv a náklady spojené s poplatkami u notára, resp. na Matričnom úrade sa osvedčenie pravosti podpisov predávajúceho si hradí predávajúci.
- d.7 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok v súvislosti s podaním návrhu na vklad uhradí kupujúci.
- d.8 Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci splnomocňuje touto zmluvou kupujúceho na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy po zaplatení finančných prostriedkov podľa bodov b.4., b.4., b.7. a b.9. a za týmto účelom sa predávajúci zaväzuje poskytnúť mu všetku súčinnosť.

Článok IX. Zäverečné ustanovenia

- 9.1 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov a to len po vzájomnom súhlase oboch zmluvných strán.
- 9.2 Právne vzťahy neupravené výslovne touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka prípadne ďalšími všeobecne právnymi predpismi platnými v SR.
- 9.3 Budúci predávajúci a budúci kupujúci zhodne prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, že s ním súhlasia a že táto zmluva bola uzavretá podľa ich vážnej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, čo potvrdzujú svojim podpisom.
- 9.4 Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre budúceho predávajúceho, päť vyhotovení pre budúceho kupujúceho. Zmluva je platná dňom podpisu

obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle budúceho kupujúceho.

V Kunerade, dňa [redacted]

Ing. Jaroslav Ďurman
Budúci predávajúci

Mgr. Monika Kavecká
Budúci kupujúci



Podľa osvedčovacej knihy č. 412/2018
podpísal (uznal za svoj podpis) túto
listinu Mgr. MONIKA KAVECKÁ NPA
rod.č. 7354118442
bytom KUNERAD 260, M3 13
preukaz totožnosti: druh a číslo:
VT: EX 574 256
V Kunerade dňa: 27.9.2018
podpis: [signature]



Podľa osvedčovacej knihy č. 419/2018
podpísal (uznal za svoj podpis) túto
listinu Ing. JAROSLAV ĎURMAN
rod.č. 6808291712
bytom NA NALY DIEL 3813124, VO DÍ ŽILINA
preukaz totožnosti: druh a číslo:
VT: H6 955 181
V Kunerade dňa: 28.9.2018
podpis: [signature]

