

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Predávajúci: DOM-OV Slovensko, s. r. o.
Mäsiarska 64, 040 01 Košice
IČO: 46 438 971
IČ DPH: SK2023393075
zapísaný v obchodnom registri OS Košice, odd. Sro, vl. č. 28821/V
zast. Ing. Ján Rendoš, konateľ
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK88 1100 0000 0029 2786 8357

(ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci: Obec Moravský Svätý Ján
Moravský Svätý Ján č. 803, 908 71 Moravský Svätý Ján
IČO: 00 309 737
DIČ: 2021049547
zast.: Anton Emrich, starosta obce
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK05 5600 0000 0032 6553 4001

(ďalej len „kupujúci“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí kúpnej zmluvy za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemkov v katastrálnom území Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica:
 - a) pozemku registra „C“ - parc. č. 103/5, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 662 m²,
 - b) pozemku registra „C“ – parc. č. 103/6, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 222 m²,
 - c) pozemku registra „C“ – parc. č. 103/7, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 264 m²,
 - d) pozemku registra „C“ – parc. č. 103/8, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 514 m²,ktoré vznikli geometrickým plánom č. 46/2018 zo dňa 16.08.2018, vyhotoveným Pavel Vadina, geodetická a kartografická činnosť, Moravský Svätý Ján, IČO: 44 553 935 z pôvodných pozemkov registra „C“- parc. č. 103/5, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 1183 m², parc. č. 103/6, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 222 m² a parc. č. 103/7, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 257 m², zapísaných na liste vlastníctva č. 6799 (ďalej len „pozemky“).

2. Predávajúca je výlučným vlastníkom stavby v katastrálnom území Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica:
- stavby - bytového domu so súpisným číslom 920, ktorý je postavený na pozemku parc. č. 103/7,
pričom stavba bytového domu je ku dňu podpisu tejto zmluvy zapísaná na liste vlastníctva č. 6799 ako rozostavaný bytový dom bez súpisného čísla, postavený na pozemku parc. č. 103/7; stavba bola postavená na základe stavebného povolenia č. SOÚ-206/2014-NOS zo dňa 03.12.2014 a skolaudovaná Obcou Moravský Svätý Ján ako príslušným stavebným úradom kolaudačným rozhodnutím č. SOÚ-889/2018-PLA zo dňa 24.08.2018, právoplatným dňa 25.08.2018 a oznámením obce Moravský Svätý Ján č. OcU-MSJ-450/2018 zo dňa 27.08.2018 bolo stavbe určené súpisné číslo 920 (ďalej len „bytový dom“).
3. Príslušenstvom bytového domu uvedeného v bode 2 tohto článku zmluvy je jeho technická vybavenosť:
a) prípojky inžinierskych sietí (SO.03.1 Kanalizácia prípojka, SO.03.2 Vodovodná prípojka, SO.05 Prípojka NN) vybudované na základe stavebného povolenia č. SOÚ-206/2014-NOS zo dňa 03.12.2014 a skolaudovaná Obcou Moravský Svätý Ján ako príslušným stavebným úradom kolaudačným rozhodnutím č. SOÚ-889/2018-PLA zo dňa 24.08.2018, právoplatným dňa 25.08.2018,
b) vonkajšie spevnené plochy a parkovisko SO.02 vybudované na základe stavebného povolenia č. 103/2015 zo dňa 05.10.2015 a skolaudované Obcou Moravský Svätý Ján ako príslušným stavebným úradom kolaudačným rozhodnutím č. OVŽPaD/JO/2018/901 zo dňa 23.08.2018, právoplatným dňa 24.08.2018,
c) prístupová komunikácia SO.20 vybudovaná na základe stavebného povolenia č. 781/2015 zo dňa 24.08.2015 a skolaudovaná Obcou Moravský Svätý Ján ako príslušným stavebným úradom kolaudačným rozhodnutím č. OVŽPaD/JO/2018/902 zo dňa 23.08.2018, právoplatným dňa 24.08.2018,
d) odvodnenie SO.03.3 vybudované na základe povolenia č. OÚ-SE-OSZP/2014/2253-6 zo dňa 09.03.2015 a skolaudované Okresným úradom Senica, odborom starostlivosti o životné prostredie ako príslušným stavebným úradom kolaudačným rozhodnutím č. OU-SE-OSZP-2018/8489-7 zo dňa 23.08.2018, právoplatným dňa 24.08.2018 (ďalej len „technická vybavenosť“).
4. 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 neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom фонде rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

Byty v bytovom dome majú nasledovnú podlahovú plochu:

byt č. 1 (A1)	49,77 m ² ,
byt č. 2 (B1)	58,31 m ² ,
byt č. 3 (C1)	28,67 m ² ,
byt č. 4 (D1)	38,19 m ² ,
byt č. 5 (A2)	49,77 m ² ,
byt č. 6 (B2)	63,37 m ² ,
byt č. 7 (C2)	61,51 m ² ,
byt č. 8 (D2)	38,38 m ² ,
byt č. 9 (A3)	49,77 m ² ,
byt č. 10 (B3)	63,37 m ² ,
byt č. 11 (C3)	61,51 m ² ,
byt č. 12 (D3)	29,52 m ² .

Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie:

- umývadlo, záchodová misa, sprchový kút (A1, C1, D1, A2, A3), vaňa (B1, B2, C2, D2, B3, C3, D3), kuchynská linka, kuchynský sporák s rúrou, digestor, podlahová krytina, dvere vonkajšie a vnútorné, obklady kuchyne a kúpeľne.

Príslušenstvom bytov je:

- vstupný priestor (predsieň), kuchyňa, priestor na osobnú hygienu, balkón (B2, C2, B3, C3).

5. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci predáva kupujúcemu zo svojho výlučného vlastníctva pozemky uvedené v bode 1 tohto článku zmluvy, bytový dom uvedený v bode 2 tohto článku zmluvy a technickú vybavenosť uvedenú v bode 3 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet kúpy“) a kupujúci tieto pozemky, bytový dom a technickú vybavenosť kupuje do svojho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu uvedenú v čl. II tejto zmluvy.
6. Kúpa pozemkov, bytového domu a technickej vybavenosti podľa tejto zmluvy bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Moravskom Svätom Jáne č. 56/2013 zo dňa 12.12.2013.
7. Po prevode vlastníckeho práva na kupujúceho na základe tejto kúpnej zmluvy sa kupujúci stane výlučným vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica:
 - a) pozemku registra „C“ - parc. č. 103/5, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 662 m²,
 - b) pozemku registra „C“ – parc. č. 103/6, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 222 m²,
 - c) pozemku registra „C“ – parc. č. 103/7, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 2647 m²,
 - d) pozemku registra „C“ – parc. č. 103/8, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 514 m²,
 - e) stavby - bytového domu so súpisným číslom 920, ktorý je postavený na pozemku parc. č. 103/7.

Čl. II

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet kúpy tak, ako je uvedený v čl. I tejto zmluvy, je **561.406 EUR** (slovom: päťstošesťdesiatjedentisícštyristošesť eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že takto stanovená kúpna cena je konečná.
3. Kúpna cena podľa bodu 1 tohto článku zmluvy je tvorená nasledovnými položkami (v EUR):

položka:	cena bez DPH:	DPH:	cena s DPH:
bytový dom	443.083,33	88.616,67	531.700,-
vonkajšie spevnené plochy a parkovisko	5.083,33	1.016,67	6.100,-
kanalizácia prípojka	11.166,67	2.233,33	13.400,-
vodovodná prípojka	8.500,-	1.700,-	10.200,-
odvodnenie	0,83	0,17	1,-
prístupová komunikácia	0,83	0,17	1,-
prípojka NN	1,66	0,34	2,-
pozemky	1,66	0,34	2,-
4. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci uhradí predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu na základe faktúry vystavenej predávajúcim bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 31.12.2018 nasledovne:

- časť kúpnej ceny za bytový dom vo výške 212.680,- EUR (slovom: dvestodvanásťtisíc šesťstoosemdesiat eur) bude predávajúcemu uhradená z dotácie na obstaranie nájomných bytov poskytnutej kupujúcemu Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky na základe zmluvy č. 0109-PRB/2016 zo dňa 07.11.2016,
- časť kúpnej ceny za bytový dom vo výške 319.020,- EUR (slovom: tristodevätásťtisícdvadsať eur) bude predávajúcemu uhradená z úveru poskytnutému kupujúcemu Štátnym fondom rozvoja bývania na základe zmluvy o úvere č. 200/234/2016 zo dňa 28.10.2016,
- časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť vo výške 20.790,- EUR (slovom: dvadsaťtisíc sedemstodeväťdesiat eur) bude predávajúcemu uhradená z dotácie na obstaranie technickej vybavenosti poskytnutej kupujúcemu Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky na základe zmluvy č. 0110-PRB/2016 zo dňa 07.11.2016,
- časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť vo výške 8.914,- EUR (slovom: osemtisícdeväťsto štrnásť eur) bude predávajúcemu uhradená z vlastných zdrojov kupujúceho,
- časť kúpnej ceny za pozemky vo výške 2,- EUR (slovom: dve eurá) bude predávajúcemu uhradená z vlastných zdrojov kupujúceho.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena sa bude považovať za uhradenú až okamihom pripísania finančných prostriedkov na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. III

Vyhlásenia a záväzky zmluvných strán

1. Kupujúci vyhlasuje, že sa dôkladne oboznámil s technickým a právnym stavom predmetu kúpy uvedeného v čl. I tejto zmluvy obhliadkou na mieste samom a predmet kúpy v takomto stave preberá za podmienky splnenia záväzku predávajúceho podľa čl. IV bod 1 tejto zmluvy.
2. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom kúpy voľne nakladať, predmet kúpy ani jeho časť nemá žiadne faktické ani právne vady s výnimkou väd podľa čl. IV, bod 1 tejto zmluvy, predmet kúpy ani jeho časť nie je predmetom žiadneho súdneho, exekučného alebo iného konania a vyhlasuje, že na predmete kúpy ani jeho časti neviaznu žiadne ťarchy ani práva iných osôb.
3. Predávajúci výslovne vyhlasuje, že súhlasí so zriadením záložného práva na predmet kúpy v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania na zabezpečenie úveru kupujúceho na základe zmluvy o úvere č. 200/234/2016 zo dňa 28.10.2016.
4. Predávajúci vyhlasuje, že predmet kúpy podľa čl. I tejto zmluvy od okamihu podpísania tejto zmluvy až do odovzdania a prevzatia druhou zmluvou stranou neprevedie na tretiu osobu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nezaťaží predmet kúpy záložným právom, vecným bremenom, žiadnym zmluvným právom tretej osoby ani inými obmedzeniami v prospech tretej osoby, neprenechá predmet kúpy do nájmu, podnájmu alebo bezplatného užívania tretej osoby ani inak nestiaží alebo znemožní plnenie tejto zmluvy a dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
5. Predávajúci sa zaväzuje, že nevystaví žiadne plnomocenstvo, súhlas, poverenie alebo inak označenú listinu, oprávňujúce tretiu osobu vykonávať akékoľvek právne úkony týkajúce sa predmetu kúpy, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť plnenie tejto zmluvy alebo dosiahnutie účelu tejto zmluvy.

6. Predávajúci sa zaväzuje, že zabezpečí, aby ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu kúpy neexistovali žiadne splatné záväzky, týkajúce sa predmetu kúpy, ani záväzky, ktoré by mohli viesť ku vzniku akéhokoľvek zaťaženia predmetu kúpy.
7. Predávajúci vyhlasuje, že neprebíha žiadne reštrukturalizačné konanie alebo konkurzné konanie na jeho majetok v zmysle platného zákona o konkurze a reštrukturalizácii, vyhlasuje, že nie je v úpadku ani mu úpadok nehrozí, nie je voči nemu vedená exekúcia, ani neprebíha výkon súdneho alebo správneho rozhodnutia, ktoré by akýmkoľvek spôsobom sťažovalo alebo znemožňovalo plnenie tejto zmluvy alebo dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
8. Predávajúci sa zaväzuje v prípade akejkoľvek podstatnej zmeny týkajúcej sa predávajúceho alebo jeho finančnej situácie alebo v prípade, že nastanú okolnosti, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť plnenie tejto zmluvy alebo dosiahnutie účelu tejto zmluvy, oznámiť túto skutočnosť bez zbytočného odkladu kupujúcemu.
9. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy neexistuje žiaden jeho záväzok, ktorý by mu bránil v uzavretí tejto zmluvy a vyhlasuje, že uzavretím tejto zmluvy nedôjde k porušeniu akýchkoľvek záväzkov predávajúceho voči tretím osobám.
10. Predávajúci sa zaväzuje, že od okamihu podpísania tejto zmluvy až do odovzdania a prevzatia predmetu kúpy nevykoná žiadne kroky, ktoré by znížili hodnotu predmetu kúpy, najmä zanedbaním bežnej údržby, uložením odpadu, uložením nebezpečných alebo kontaminujúcich látok na predmete kúpy alebo v bezprostrednej blízkosti predmetu kúpy a podobne.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak predávajúci nedodrží niektorý zo záväzkov uvedených v tomto článku zmluvy alebo sa ukáže byť nepravdivým niektoré vyhlásenie predávajúceho podľa tohto článku zmluvy, je kupujúci oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
12. Odstúpením od kúpnej zmluvy táto zmluva zanikne od počiatku, a to na základe písomného oznámenia kupujúceho o odstúpení, doručeného predávajúcemu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia kupujúceho od zmluvy z niektorého z dôvodov podľa tohto článku zmluvy, má kupujúci voči predávajúcemu nárok na odstupné vo výške 200.000,- EUR (slovom: dvestotísíc eur).

Čl. IV **Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vady zistené pre preberacom konaní, uvedené podrobne v súpise väd a nedorobkov zo dňa 27.08.2018, ktorý je prílohou tejto zmluvy, odstráni kupujúci najneskôr do 31.08.2018. V prípade, ak tento záväzok nesplní, je kupujúci oprávnený vady odstrániť sám. Predávajúci sa zaväzuje uhradiť kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50.000,- EUR (slovom: päťdesiat tisíc eur), a to do 15 dní odo dňa, kedy si kupujúci uplatní nárok na zmluvnú pokutu písomnou výzvou zaslanou na adresu predávajúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že uplatnená zmluvná pokuta môže byť započítaná s úhradou časti kúpnej ceny.
2. Zmluvné strany sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do vykonania vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností. Prejavy vôle zmluvných strán sú záväzné aj pre ich právnych nástupcov.

3. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy podá v zmysle dohody zmluvných strán kupujúci formou žiadosti o urýchlené konanie o návrhu na vklad. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností uhrádza predávajúci.
4. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prechádza na kupujúceho vkladom do katastra nehnuteľností.
5. V prípade, ak by Okresný úrad Senica, katastrálny odbor rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho, zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť v lehote do 7 dní novú kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod predmetu kúpy tak, ako je uvedený v čl. I tejto zmluvy za kúpnu cenu tak, ako je uvedená v čl. II tejto zmluvy.
6. V prípade, ak Okresný úrad Senica, katastrálny odbor rozhodne o prerušení konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho, je predávajúci povinný poskytnúť kupujúcemu všetku súčinnosť potrebnú na odstránenie nedostatkov tejto zmluvy, návrhu na vklad vlastníckeho práva alebo súvisiacej dokumentácie.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomná komunikácia zmluvných strán bude prebiehať ústnou formou, telefonicky, elektronickými médiami alebo písomne. V prípadoch, v ktorých je v tejto zmluve alebo osobitnými predpismi stanovená písomná forma, zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť môže byť doručená osobne a druhá zmluvná strana potvrdí prevzatie dátumom prevzatia a svojím podpisom, alebo môže byť doručované poštou ako doporučená zásielka do vlastných rúk a zaslaná na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve ako doručovacia adresa alebo ktorá bola ako doručovacia adresa druhej zmluvnej strane písomne oznámená. Všetky písomnosti doručované ako doporučené zásielka, sa považujú za doručené desiatym dňom po ich preukázateľnom odoslaní, a to aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal alebo sa o nej nedozvedel.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa bude riadiť právnymi predpismi Slovenskej republiky. Vo veciach neupravených ustanoveniami tejto zmluvy zmluvné strany budú postupovať v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa preukáže, že niektoré uz ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím tejto zmluvy a dotknutým ustanovením.

Čl. V

Splnomocňujúce ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že jeho záujmy a záujmy kupujúceho nie sú v rozpore, nehrozí konflikt záujmov a z tohto dôvodu splnomocňuje kupujúceho na všetky právne úkony spojené s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, najmä na podávanie návrhov, na vykonávanie akýchkoľvek opráv podania, na preberanie písomností,

podávanie opravných prostriedkov, ako aj na ďalšie právne úkony v rámci správneho konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva, ktoré sú na prevod vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy potrebné.

2. Predávajúci súhlasí, aby kupujúci v rozsahu plnomocenstva podľa bodu 1 tohto článku zmluvy splnomocnil tretiu osobu.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť podpisom tejto listiny a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke kupujúceho. Predávajúci vyhlasuje, že súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.
2. Prílohou tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou sú:
 - a) geometrický plán č. 46/2018
 - b) kolaudačné rozhodnutie vydané Obcou Moravský Svätý Ján č. SOÚ-889/2018-PLA zo dňa 24.08.2018,
 - c) kolaudačné rozhodnutie vydané Obcou Moravský Svätý Ján č. OVŽPaD/JO/2018/901 zo dňa 23.08.2018,
 - d) kolaudačné rozhodnutie vydané Obcou Moravský Svätý Ján č. OVŽPaD/JO/2018/902 zo dňa 23.08.2018,
 - e) kolaudačné rozhodnutie vydané Okresným úradom Senica, odborom starostlivosti o životné prostredie č. OVŽPaD/JO/2018/902 zo dňa 23.08.2018,
 - f) oznámenie o určení súpisného čísla č. OcU-MSJ-450/2018 zo dňa 27.08.2018
 - g) súpis vád a nedorobkov k 27.08.2018.
3. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, pričom predávajúci obdrží jedno vyhotovenie, kupujúci obdrží tri vyhotovenia a dve vyhotovenia sú určené pre potreby Okresného úradu Senica, katastrálneho odboru.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú platné len v písomnej forme a so súhlasom oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných okolností, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli a listinu na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Moravskom Svätom Jáne, dňa 27.8.2018

Predávajúci:



DOM-OV Slovensko, a. s.
Ing. Ján Rendoš
konateľ

Kupujúci:



Obec Moravský Svätý Ján
Anton Emrich
starosta obce