

Kúpna zmluva č. KZ 02/2022

na odkúpenie „Bytový dom B a C- obecné nájomné byty 14b.j.-obytná zóna Majer v Modrom Kameni“

uzavretá v zmysle § 50a OZ v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Predávajúci:

A.J.C. s.r.o.,
Novohradská 1062, 990 01 Veľký Krtíš
v zastúpení: Ing. Adrián Černý, konateľ spoločnosti
IČO: 53604245
DIČ: 212142356
Bankové spojenie:
Číslo účtu vo formáte IBAN:
Telefón:
E – mail:
(ďalej len „Predávajúci“)

a

Kupujúci:

Mesto Modrý Kameň
Mariánske námestie 1, 992 01 Modrý Kameň
v zastúpení: Ing. Mária Bednárová, primátorka mesta
Bankové spojenie: VÚB Banka, a.s., pobočka Veľký Krtíš
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK74 0200 0000 0035 9097 6057
č. účtu: 3590976057/0200
IČO: 00319457
DIČ: 2021243191
Telefón: 0903 481 220
E- mail: primatorka@modrykamen.sk
(ďalej len „Kupujúci“)

Čl. I.

I.1. Predávajúci na základe schválenej ponuky predaja 14 b. j. a príslušnej technickej vybavenosti v obytnej zóne Majer v Modrom Kameni Mestom Modrý Kameň sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu definovanému v tejto kúpnej zmluve a za podmienok definovaných v tejto kúpnej zmluve a kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu podľa podmienok stanovených v tejto zmluve.

I.2. Predávajúci je výlučným vlastníkom stavby „Bytový dom B a C – obecné nájomné byty 14 b. j.- obytná zóna Majer v Modrom Kameni“, súpisné čísla 957 a 958 zapísané na liste vlastníctva č. 3160 v katastrálnom území Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš, v spoluvlastníckom podiele 1/1 stojacich sa na pozemkoch CKN 1225/163 o výmere 191 m² a CKN 1225/162 o výmere 466 m², druh pozemkov zastavené plochy a nádvorie zapísaných na liste vlastníctva č. 3160 katastrálne územie Modrý Kameň okres Veľký Krtíš v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len bytový dom).

I.3. Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemkov pod stavbou Bytový dom B a C – obecné nájomné byty 14 b. j.- obytná zóna Majer v Modrom Kameni súp. č. 957 a súp. č. 958 - parcely zapísané na LV č. 3160 ako zastavané plochy a nádvoria, parcela CKN 1225/163 o výmere 191 m² a parcela CKN 1225/162 o výmere 466 m², katastrálne územie Modrý Kameň okres Veľký Krtíš v spoluvlastníckom podiele 1/1.

I.4. Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemkov pod technickou vybavenosťou zapísané na LV č. 3160 ako zastavané plochy a nádvoria parcela CKN č. 1225/52 o výmere 1158 m² a parcela CKN č. 1225/156 o výmere 613 m² katastrálnom území Modrý Kameň okres Veľký Krtíš v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Predávajúci je tiež výlučným vlastníkom prislúchajúcej technickej vybavenosti a to:

Vodovod a vodovodná prípojka

Kanalizácia splašková a kanalizačná prípojka

prístupové komunikácie

odstavné plochy

ostatné plochy

dažďová kanalizácia

elektrická prípojka

I.5. Bytový dom a technická vybavenosť boli postavené na pozemkoch uvedených v príslušnom stavebnom konaní parc. č. C KN č.1225/18, 1225/52, 1225/90, 1225/80, 1225/162, 1225/163, 1225/157, 1225/156, 1225/152, 1225/154 (zastavané plochy a nádvoria) v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou Ing. arch. Ivetou Kusendovou na základe stavebného povolenia v stavebnom konaní č. 682/2019 vydaného Mestom Modrý Kameň dňa 8.1.2029, právoplatné 10.1.2020, ďalej stavebné povolenie pod č. OU-VK-OSZP/2015/001934-006 zo dňa 27.2.2015, právoplatné dňa 27.2.2015, ďalej stavebné povolenie č.29/2015 zo dňa 25.2.2015, právoplatné dňa 25.2.2015, stavebné povolenie č. 30/2015 zo dňa 12.2.2015, právoplatné dňa 12.2.2015, rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením č. 614/2018 zo dňa 21.1.2019 právoplatné 30.1.2019, ďalej rozhodnutie o zmene stavby č. 615/2018 zo dňa 21.1.2019 právoplatné 30.1.2019, rozhodnutie o zmene stavby č. OU-VK-OSZP-2019/001723 zo dňa 22.2.2019, právoplatnosť dňa 25.2.2019.

I.6. Príslušná stavba bola skolaudovaná Mestom Modrý Kameň KR č.142/2022 zo dňa 11.4.2022, právoplatnosť vyznačená 11.4.2022, ďalej KR č.504/2020 zo dňa 1.2.2021, právoplatnosť vyznačená 1.2.2021, ďalej KR č. 520/2020 zo dňa 16.12.2020, právoplatnosť vyznačená 16.12.2020, ďalej KR vydaným OUSZP vo veľkom Krtiši č. OU-VK-OSZP-2021/000190-009 zo dňa 14.1.2021, právoplatnosť vyznačená 2.2.2021.

Objekt SO-03 Dažďová kanalizácia bola skolaudovaná pod č. OU-VK-OSZP-2022/004068-006 zo dňa 25.05.2022, právoplatnosť vyznačená 26.05.2022

I.7. Pozemky boli na základe geometrického plánu číslo 36046728-37/2020 zo dňa 14.5.2020, číslo overenia 116/2020 zo dňa 18.06.2020 a geometrického plánu č. 36046728-106/2020 zo dňa 26.10.2020, číslo overenia 306/2020 zo dňa 06.11.2020 **rozdelené a prečíslované na parcely:** CKN 1225/90 o výmere 915 m², 1228/2 o výmere 800 m², 1228/11 o výmere 327 m², 1225/18 o výmere 346 m², 1225/152 o výmere 435 m², 1225/153 o výmere 27 m², 1225/90 o výmere 689 m², 1225/154 o výmere 207 m², 1225/155 o výmere 19 m², 1225/52 o výmere 1349 m², 1225/156 o výmere 1079 m², 1225/157 o výmere 662 m².

Následne boli tieto pozemky na základe geometrického plánu číslo 40446751 – 10/2022 zo dňa 06.04.2022, číslo overenia 129/2022 zo dňa 8.4.2022 **rozdelené a prečíslované na parcely:**

1225/52 o výmere 1158 m², 1225/156 o výmere 613 m², 1225/162 o výmere 466 m², 1225/163 o výmere 191 m².

Čl. II. Predmet kúpy

II. Predmetom kúpy sú nehnuteľnosti citované v článku I. tejto kúpnej zmluvy.

II.1. Stavba: **Bytový dom B a C – obecné nájomné byty 14 b. j.-obytná zóna Majer v Modrom Kameni**“ súpisné č. 957 a 958 zapísané na LV č. 3160.

II.1.1. Na účely tejto kúpnej zmluvy sa rozumie sa pod pojmom byt rozumie byt vrátane prislúchajúcej časti na spoločných častiach a zariadeniach, príslušenstve bytového domu a prislúchajúcej časti na pozemku pod bytovým domom.

II.1.2. Bytový dom má celkovú podlahovú plochu bytov **837,16 m²** s priemernou podlahovou plochou bytu **59,80 m²**, pričom obsahuje spolu 14 bytov, z toho v module B je 10 identických trojizbových bytov, v module C sú dva identické dvojizbové byty a dva identické jednoizbové byty. Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie v súlade s bežným štandardom bytov podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona 134/2013 Z.z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania SR.

Byty sú s nasledovnou skladbou miestností a vybavenosťou:

- predsieň, obytná hala s kuchyňou, izba, kúpeľňa, WC a chodba. Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením a to rozvody vody, elektroinštalácie a kanalizácie, vodovodné batérie, sociálne zariadenie s vaňou resp.so sprchovým kútom, umývadlom, WC misou, elektrické rebríky, elektrický ohrievač, rekuperačné jednotky, kuchynská linka s odsávačom pár, drez, elektrický sporák, domáci telefón a pomerový merač SV.

K 14 b. j. prislúchajú zároveň spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo, pozostávajúce:

II.1.3. Spoločné časti bytového domu - základy, strecha, vstupná chodba, obvodové múry, priečelia, vchody, schodište, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie, fasáda a klampiarske prvky – žľaby, zvody a lemovania.

II.1.4. Spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu - spoločná televízna anténa, bleskozvod, vodovodná, kanalizačná a elektrická a plynová prípojka, schránky na poštu, plynomery, hasiace prístroje a hadicové požiarne zariadenie.

II.2. Predmetom kúpy je aj **prislúchajúca technická vybavenosť v členení na stavebné objekty:**

Vodovod a vodovodná prípojka

Kanalizácia splašková a kanalizačná prípojka

prístupové komunikácie

odstavné plochy

ostatné plochy

dažďová kanalizácia

elektrická prípojka

II.3. Predmetom kúpy sú pozemky zapísané na LV č. 3160 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria parcela CKN parc. č. 1225/163 o výmere 191 m², parcela CKN 1225/162 o výmere 466 m², parcela č. 1225/156 o výmere 613 m² a par. č. 1225/52 o výmere 1158 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, výlučného vlastníka A.J.C. s.r.o., Novohradská 1062, 990 01 Veľký Krtíš.

Čl. III.

Kúpna cena a platobné podmienky

III.1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy, označený v Článku I. tejto zmluvy nasledovne:

Kúpna cena za: „Bytový dom B a C – obecné nájomné byty 14 b. j.-obytná zóna Majer v Modrom Kameni“ súpisné č. 14 b. j.“ obytná zóna Majer v Modrom Kameni a prislúchajúcu technickú vybavenosť

1 003 685,60 € s DPH

(slovom jedenmilióntritisícšesťstoosemdesiatpäť eur a šesťdesiat centov)

Predávajúci je platcom DPH.

Cena bez DPH je 836 404,66 €

III.1.1. Z toho cena za kúpu 14 obecných nájomných bytov je pri cene **1085 eur za m² podlahovej plochy bytov**

908 318,60 € s DPH

(slovom deväťstoosemtisícristoosemnať eur a šesťdesiat centov)

Cena bez DPH je 756 932,16 €

III.1.2. Kúpna cena za kúpu stavebných objektov technickej vybavenosti:

	Cena s DPH	cena bez DPH
SO-1.03 vodovodná prípojka	8 200 €	6 833,33 €
SO-1.04 kanalizačná prípojka	12 906 €	10 755,00 €
SO-1.01 prístupové komunikácie	24 340 €	20 283,33 €
-odstavné plochy	10 920 €	9 100,00 €
-ostatné plochy	12 500 €	10 416,66 €
SO-05 dažďová kanalizácia	26 500 €	22 083,33 €
elektrická prípojka	1 €	0,83 €
S p o l u	95 367 €	79 472,50 €

(slovom deväťdesiatpäťtisícristošesťdesiatsedem eur s DPH)

Cena objektov technickej vybavenosti bez DPH je 79 472,50 EUR.

III.2. Kúpna cena pozemkov zapísaných na LV č. 3160 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1225/156 o výmere 613 m² a par. č. 1225/52 o výmere 1158 m² výlučného vlastníka A.J.C. s.r.o., Novohradská 1062, 990 01 Veľký Krtíš je **2,40 € s DPH za 1 m²**.

Kúpna cena pozemkov pod stavbou Bytový dom B a C – obecné nájomné byty 14 b. j.- obytná zóna Majer v Modrom Kameni zapísaných na LV č. 3160 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria parcela CKN parc. č. 1225/163 o výmere 191 m² a parcela CKN 1225/162 o výmere 466 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, výlučného vlastníka A.J.C. s.r.o., Novohradská 1062, 990 01 Veľký Krtíš je **2,40 € s DPH za 1 m²**.

Cena pozemkov spolu bez DPH je 2428 x 2,00 = 4 856,00 €

Cena pozemkov spolu s DPH je 2428 x 2,40 = 5 827,20 €

III.3. Úhrada kúpnej ceny za predmet kúpy

Kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu resp. jej jednotlivé časti v lehote do 30 dní od doručenia písomnej výzvy predávajúceho v rozsahu financovania schváleného uznesením mestského zastupiteľstva Modrý Kameň.

Čl. IV.

Odovzdanie predmetu kúpy

IV.1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy Kupujúcemu po úhrade kúpnej ceny predmetu kúpy podľa bodov III.1.1, III.1.2. a III.2 tejto kúpnej zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

IV.2. Vlastnícke právo k predmetu kúpy nadobudne budúci kupujúci povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresným úradom vo Veľkom Krtíši, katastrálny odbor.

Čl. V.

Osobitné dojednania

V.1. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v rámci prevodu zrealizovaného bytového domu v prospech Kupujúceho podajú spoločne.

V.2. Bolo vzájomne dohodnuté, že náklady a poplatky súvisiace s prevodom bytového domu na príslušnom Okresnom úrade, katastrálny odbor uhradí Kupujúci.

V.3. Predávajúci vyhlasuje, že nehnuteľnosť **Bytový dom B a C – obecné nájomné byty 14 b. j.-obytná zóna Majer v Modrom Kameni“ súpisné č. 14 b. j.“ obytná zóna Majer v Modrom Kameni“** je užívateľská a v súlade so zákonom MDVSR č.443/2010, Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č.150/2013 Z.z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov.

V.4. Predávajúci vyhlasuje, že **Bytový dom B a C – obecné nájomné byty 14 b. j.-obytná zóna Majer v Modrom Kameni“ súpisné č.957 a 958** nie sú zat'ážené žiadnou ťarchou.

V.5. Predávajúci poveruje kupujúceho poistením bytového domu so 14 b. j. pre prípad následkov živelných udalostí.

V.6. Záručná doba je 60 mesiacov od odovzdania a prebratia.

V.7. Počas záručnej doby má kupujúci právo požadovať a predávajúci povinnosť bezodplatne odstrániť chyby a vady predmetu kúpy, bezodkladne po ich písomnej reklamácií.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

Právne vzťahy medzi zmluvnými strana v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

VI.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že záväzok zmluvných strán je viazaný na poskytnutie dotácie podľa zákona č.443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a na poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov.

VI.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na www.modrykamen.sk

VI.3. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných oboma zmluvnými stranami. Dodatky budú číslované v poradí akom sú uzatvorené s uvedením dátumu ich podpisania. Na ich platnosť a účinnosť sa vzťahujú pravidlá ako na zmluvu uvedené v predchádzajúcom odseku.

VI.4 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že:

- a) zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli,
- b) zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne,
- c) zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

VI.5. Táto Zmluva bola vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých budúci kupujúci obdrží štyri vyhotovenia a budúci predávajúci dve vyhotovenia.

V Modrom Kameni, dňa 26.05.2022

Predávajúci:

Kupujúci:

.....
Ing. Adrián Černý, konateľ
A.E.C. s.r.o.
Veľký Krtíš

.....
Ing. Mária Bednárová
primátorka
Mesto Modrý Kameň