

KÚPNA ZMLUVA č. 3/2023

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 v platnom znení
medzi týmito zmluvnými stranami

Predávajúcim:

Obchodné meno: **Development Building s.r.o.,**

Sídlo: Hviezdoslavova 2211/86, Zlaté Moravce, PSČ 953 01

IČO: 48 071 404

IČ DPH: SK 2120051571

Zastúpená: JUDr. Martin RAČEK

Bankové spojenie: SK12 0900 0000 0050 6944 6476

Telefón, E mail: +421 907 562 888, racek@dbstavby.sk

Spoločnosť zapísaná v obch. registri OS Nitra v oddieli Sro, vložka č. 38722/N
(ďalej len „predávajúci“)

(ďalej len „Predávajúci“)

a

Kupujúcim:

Obchodné meno: **Obec Skýcov**

Sídlo: Školská č. 294/2, 951 85 Skýcov

IČO: 00308421

DIČ: 2021037986

V zastúpení: Mgr. Tomáš Kolembus, starosta obce

Bankové spojenie: SK02 5600 0000 0008 1935 1001

Telefón, E mail: +421 37 6346 216, obecskycov@gmail.com

(ďalej len „kupujúci“)

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci zrealizoval v obci Skýcov výstavbu objektu „Bytový dom – 7 B.J.“ a súvisiacu predpísanú technickú vybavenosť k tomuto bytovému domu a tieto po kolaudácii ponúkol obci Skýcov na odpredaj.
2. Odpredávaná stavba bytového domu so 7 bytovými jednotkami so súvisiacou technickou vybavenosťou, označená v nasledujúcom čl. I. tejto zmluvy, je vo výlučnom vlastníctve predávajúceho. Pozemky, na ktorých je postavený bytový dom a súvisiaca technická vybavenosť, sú vo výlučnom vlastníctve kupujúceho.

Čl. I.
Predmet zmluvy

I.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, stanovených v tejto kúpnej zmluve.

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

1.2.1. Stavba súp. číslo 531 - Bytový dom, zapísaná na liste vlastníctva č. 2057, katastrálne územie Skýcov, obec Skýcov, okres Zlaté Moravce, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

(ďalej len „bytový dom“)

Stavba sa nachádza na pozemku C-KN parcela č. 231/6 - zastavaná plocha a nádvoría o výmere 175 m², ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1164 v katastrálnom území Skýcov, obec Skýcov, okres Zlaté Moravce a jej výlučným vlastníkom je kupujúci.

1.2.2. Technická vybavenosť k označenému bytovému domu v celosti, ktorú predávajúci vybudoval zároveň s predmetným bytovým domom a ktorá pozostáva z nasledovných objektov:

- SO 02 Vodovodná prípojka
 - SO 03 Vonkajšia kanalizácia
 - SO 04 Pripojovací plynovod
 - SO 05 Elektrická prípojka
 - SO 06 Spevnené plochy
 - SO 07 Sadové a terénne úpravy a objekty drobnej architektúry
- (ďalej len „technická vybavenosť“)

Označená Technická vybavenosť je vybudovaná na pozemkoch C-KN parcely č. 231/2- zastavané plochy a nádvoría o výmere 79 m², č. 231/4 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 467 m², č. 231/5 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 21 m², č. 305/4 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 2.527 m² a č. 403/19 – ostatná plocha o výmere 1.100 m², ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 1164 v katastrálnom území Skýcov, obec Skýcov a č. 403/2 – ostatná plocha o výmere 4.100 m², ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 674. Všetky označené parcely sa nachádzajú v katastrálnom území Skýcov, obec Skýcov a ich výlučným vlastníkom je kupujúci.

I.3. Bytový dom a súvisiaca technická vybavenosť boli postavené na základe nasledovných vydaných stavebných povolení:

- SO 01 Bytový dom
- **stavebné povolenie č. 6/20/2020-003 RB zo dňa 07.09.2020, právoplatné dňa 08.10.2020, vydané obcou Skýcov**
- SO 02 Vodovodná prípojka
- SO 04 Pripojovací plynovod
- SO 05 Elektrická prípojka

- SO 07 Sadové a terénne úpravy a objekty drobnej architektúry
– **stavebné povolenie č. 1049/2020-002 RB zo dňa 07.09.2020, právoplatné 13.10.2020 vrátane listu obce Topoľčianky o zmene stavebníka č. 529/2021-002 RB zo dňa 2.6.2021**

SO 03 – Vonkajšia kanalizácia – rozsah:

Splašková kanalizácia, Dažďová kanalizácia – **Rozhodnutie OU-ZM č. -OSZP-2020/001144-006 zo dňa 27.08.2020, právoplatné dňa 18.09.2020**

SO 06 Spevnené plochy – **stavebné povolenie č. 6/21/2020-003 RB zo dňa 07.09.2020, právoplatné dňa 26.9.2020, vydané obcou Skýcov**

I.4 Bytový dom a súvisiaca technická vybavenosť boli skolaudované nasledovnými kolaudačnými rozhodnutiami:

SO 01 Bytový dom

SO 02 Vodovodná prípojka

SO 04 Pripojovací plynovod

SO 05 Elektrická prípojka

SO 07 Sadové a terénne úpravy a objekty drobnej architektúry- **KR č. 6-36/2021-004 RB zo dňa 23.12.2021, právoplatné dňa 23.12.2021**

SO 06 Spevnené plochy - **KR č. 6-40/2021-004 RB zo dňa 23.12.2021, právoplatné dňa 23.12.2021**

SO 03 – Vonkajšia kanalizácia – rozsah:

Splašková kanalizácia, Dažďová kanalizácia – **Rozhodnutie č. OU-ZM OSZP-2021/001603-003 zo dňa 22.12.2021, právoplatné dňa 07.01.2022**

I.5. Na účely tejto kúpnej zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátane prislúchajúcej časti na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu a prislúchajúcej časti na pozemku pod bytovým domom.

I.6 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. v platnom znení v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení.

I.7. Byty v bytovom dome majú na jednotlivých podlažiach nasledovnú podlahovú plochu:

1.NP

- jeden jednoizbový byt o výmere 29,85 m²,
- dva dvojizbové byty o jednotlivých výmerách 41,17 m² a 41,62

2.NP

- dva trojizbové byty o jednotlivých výmerách 60,30 m² a 55,62 m²

3.NP

- dva trojizbové byty o jednotlivých výmerách 60,30 m² a 55,62 m²

Priemerná podlahová plocha bytov je 49,211 m².

1.8. Súčasťou všetkých vybudovaných bytov je ich vnútorné vybavenie a to:

- kuchynská linka s drezom, odsávačom pár a vodovodnou batériou,
- elektrický sporák
- plynový kondenzačný kotol s ohrevom TUV, teplovodnými radiátormi s termohlavicou
- WC misa, umývadlo, vaňa, vodovodné batérie,

1.9. Príslušenstvom bytov sú: chodby, kúpeľne, WC a balkóny.

1.10. 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, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

1.11. 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, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové rozvody a bytové vodomery a plynomery, ak je použitý plyn.

1.12. Príslušenstvom bytového domu sú, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tomuto bytovému domu, nie sú jeho stavebnou súčasťou a nachádzajú sa na pozemku, patriacom k domu.

1.13. Na účely tejto kúpnej zmluvy sú jednotlivé byty v bytových domoch a súvisiaca technická vybavenosť v nasledovnej skladbe:

A/ Byty v bytovom dome:

- **Byt č. 1** – jednoizbový byt o výmere podlahovej plochy 29,85 m², nachádzajúci sa na 1.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, príslušenstva bytu – kúpeľne spolu s WC, chodby, a vnútorného vybavenia bytu, tvoriaceho kuchynskú linku s drezom, elektrickým sporákom, plynovým kondenzačným kotlom s ohrevom TUV, radiátormi ÚK s termohlavicou, WC misou, umývadlom, vaňou a vodovodnými batériami.
- **Byt č. 2** – dvojizbový byt o výmere podlahovej plochy 41,17 m², nachádzajúci sa na 1.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, ďalšej obytnej izby, príslušenstva bytu – kúpeľne spolu s WC, chodby a vnútorného vybavenia bytu, tvoriaceho kuchynskú linku s drezom, elektrickým sporákom, plynovým kondenzačným kotlom s ohrevom TUV, radiátormi ÚK s termohlavicou, WC misou, umývadlom, vaňou a vodovodnými batériami.
- **Byt č. 3** - dvojizbový byt o výmere podlahovej plochy 41,62 m², nachádzajúci sa na 1.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, ďalšou obytňou izbou a s príslušenstvom bytu – kúpeľne s WC, chodby a vnútorného vybavenia bytu,

tvoriaceho kuchynskú linku s drezom, elektrický sporák , plynovým kondenzačným kotlom s ohrevom TÚV, radiátormi ÚK s termohlavnicou, WC misou, umývadlom, vaňou a vodovodnými batériami.

- **Byt č. 4** - trojizbový byt o výmere podlahovej plochy 60,30 m², nachádzajúci sa na 2.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, ďalšej obytnej izby, balkónom a s príslušenstvom bytu – kúpeľne s WC, chodby, vnútorného vybavenia bytu, tvoriaceho kuchynskú linku s drezom, elektrickým sporákom, plynovým kondenzačným kotlom s ohrevom TÚV, radiátormi ÚK s termohlavnicou, WC misou, umývadlom, vaňou a vodovodnými batériami.
- **Byt č. 5** - trojizbový byt o výmere podlahovej plochy 55,62 m² nachádzajúci sa na 2.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, dvoch ďalších obytných izieb, balkónom a príslušenstvom bytu – kúpeľne s WC, chodby, vnútorného vybavenia bytu, tvoriaceho kuchynskú linku s drezom, elektrickým sporákom , plynovým kotlom s ohrevom TÚV, radiátormi ÚK s termohlavnicou, WC misou, umývadlom, vaňou a vodovodnými batériami.
- **Byt č. 6** – trojizbový byt o výmere podlahovej plochy 60,30 m², nachádzajúci sa na 3.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou , ďalších dvoch obytných izieb, balkónom a príslušenstvom bytu – kúpeľne s WC, chodby, tvoriaceho kuchynskú linku s drezom, elektrickým sporákom , plynovým kondenzačným kotlom s ohrevom TÚV, radiátormi ÚK s termohlavnicou, WC misou, umývadlom, vaňou a vodovodnými batériami.
- **Byt č. 7** - trojizbový byt o výmere podlahovej plochy 55,62 m², nachádzajúci sa na 3.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, ďalších dvoch obytných izieb, balkónom a príslušenstva bytu – kúpeľne s WC, chodby a vnútorného vybavenia bytu, tvoriaceho kuchynskú linku s drezom, plynovým kondenzačným kotlom s ohrevom TÚV, radiátormi ÚK s termohlavnicou, WC misou, umývadlom, vaňou a vodovodnými batériami.

B/ Technická vybavenosť k odpredávaným bytom v bytovom dome:

SO 02 – Vodovodná prípojka o celkovej dĺžke 92,12 bm, vyhotovená z HDPE D 50 s pripojením na verejný vodovod vo vodomernej šachte a HDPE D50 do vlastného objektu, uloženého v zemi.

SO 03 – Vonkajša kanalizácia, rozdelenie:

- prípojka splaškovej kanalizácie o celkovej dĺžke 12,70 bm, vyhotovená z plastového kanalizačného potrubia PVC DN 160 mm
- časť Kanalizácia dažďová z parkovacích plôch pozostávajúca z potrubia PVC o dĺžke 5 bm, vedeného z kanalizačnej vpuste s odlučovačom ropných látok /Purátor/ a zaústená do 38,8 m³ retenčných blokov /vsak/.

SO 04 – Pripojovací plynovod: STL prípojka PE D 32, celková dĺžka 26 bm

SO 05 – Elektrická prípojka: Zemný kábel NAVY-J 4x70 mm²,

SO 06 - Spevnené plochy, pozostávajúce z:

- a) časti prístupovej účelovej komunikácie kategórie v dĺžke 30 bm o celkovej ploche 196,50 m², vybudovanej zo zámkovej dlažby hr. 80 mm
- b) časti prístupového chodníka šírky 1,50 m v dĺžke 29,435 bm, o príslušnej ploche 44,15 m², vybudovaného zo zámkovej dlažby hr. 60 mm
- c) časti spevnených plôch pre parkovanie osobných automobilov obyvateľov bytového domu v celkovom počte 10 parkovacích miest o ploche 143 m², vybudovaných zo zámkovej dlažby hr. 80 mm

Prístupová komunikácia, chodníky a parkoviská sú ohraničené betónovými cestnými a chodníkovými obrubníkmi.

Čl. II.

Kúpna cena a spôsob jej úhrady

II.1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy vo výške:

Cena bez DPH:	447.228,43 EUR
DPH 20%:	89.445,69 EUR
Celková cena s DPH:	536.674,12 EUR

(slovom: päťstotridsaťšesťtisíc šesťstosedemdesiatštyri EUR a 12 centov)

Kúpna cena na jednotlivé položky predmetu kúpy je rozpočítaná nasledovne:

<u>Položka kúpy</u>	<u>Cena bez DPH</u>	<u>Cena s DPH</u>
A/ Bytový dom	364.287,60 EUR	437.145,12 EUR
B/ Technická vybavenosť		
- Vodovodná prípojka	14.526,67 EUR	17.432,00 EUR
- Kanalizácia splašková + dažďová	30.761,67 EUR	36.914,00 EUR
- Prípojovací plynovod	3.955,83 EUR	4.747,00 EUR
- Elektrická prípojka	2.595,83 EUR	3.115,00 EUR
<u>Prístupová komunikácia a spevnené plochy</u>		
- časť Prístupová komunikácia s chodníkom	7.525,00 EUR	9.030,00 EUR
- časť Spevnené plochy pre parkoviská	19.029,16 EUR	22.835,00 EUR
- Sadové a terénne úpravy a obj. drobnej arch.	4.546,67 EUR	5.456,00 EUR
Spolu:	447.228,43 EUR	536.674,12 EUR

II.2 Časť kúpnej ceny **Bytového domu** vo výške **174.850 EUR** bude uhradená predávajúcemu na jeho účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z prostriedkov, poskytnutých Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení

II.3 Časť kúpnej ceny **Bytového domu** vo výške **262.280 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. v platnom znení

II.4 Časť kúpnej ceny **Bytového domu** vo výške **15,12 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho, z vlastných zdrojov obce Skýcov.

II.5 Časť kúpnej ceny **Technickej vybavenosti** vo výške **13.900,- EUR** bude uhradená predávajúcemu na jeho účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z prostriedkov, poskytnutých Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení

II.6 Časť kúpnej ceny **Technickej vybavenosti** vo výške **42.340,- 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. v platnom znení

II.7 Časť kúpnej ceny **Technickej vybavenosti** vo výške **43.289,- EUR**, (z toho časť vo výške 3.082 EUR za vodovodnú prípojku, 20.784 EUR za kanalizačné prípojky, 4.747 EUR za plynovodnú prípojku, 3.115 za elektrickú prípojku NN, 6.105,- EUR za spevnené plochy-parkoviská a 5.456 EUR za sadové a terénne úpravy) bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho, z vlastných zdrojov obce Skýcov.

II.8 Kúpna cena, dohodnutá v odseku II.1, je záväzná a konečná.

II.9. Kúpna cena za jednotlivé byty, špecifikovaná v odseku II.1, nezahŕňa cenu za prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou a príslušenstve bytového domu.

II.10. Kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu, resp. jej jednotlivé časti v lehote 45 dní od oznámenia Štátneho fondu rozvoja bývania o otvorení úverového účtu a oznámenia Okresného úradu Nitra o uvoľnení dotácií. Pred čerpaním týchto finančných prostriedkov sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúcemu časť kúpnej ceny, ktorú bude uhrádzať z vlastných zdrojov.

Čl. III.

Odovzdanie predmetu kúpy, nadobudnutie vlastníctva

III.1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu najneskôr do 10 dní po zaplatení časti kúpnej ceny, ktorú kupujúci uhrádza z vlastných zdrojov a časti kúpnej ceny, ktorá bude uhradená z úverových zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania. O odovzdaní a prevzatí sa vyhotoví písomný protokol, ktorí podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

III.2. Vlastnícke právo k predmetu zmluvy nadobúda kupujúci povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálny odbor.

V.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na oficiálnej web stránke obce.

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

V.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 uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Skýcove , dňa 18.01.2023.

Za predávajúceho:

Za kupujúceho:

.....
Development Building, s.r.o.,
JUDr. Martin RAČEK, konateľ

.....
Starosta obce Skýcov
Mgr. Tomáš Kolembus