

Kúpna zmluva

*uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v
znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 182/1993 Z. z. o
vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi
týmito zmluvnými stranami:*

Predávajúci

Obchodné meno: IC Holding, s.r.o.
Sídlo: Bratislavská 29, 917 02 Trnava
IČO: 50 346 342
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: 25034635/7500
IBAN: SK38 7500 0000 0040 2503 4635
DIČ: 21 20 31 48 23
IČ DPH: SK21 20 31 48 23
Zapísaná: v Obchodnom registri Okr. súdu Trnava, oddiel Sro, vložka č. 38088/T
Konajúci: JUDr. Ing. Martin Krchňavý – konateľ

(ďalej ako "predávajúci")

a

Kupujúci

Názov: **Obec Veľké Leváre**
Sídlo: Štefánikova 747, 908 73 Veľké Leváre
IČO: 00310115
DIČ: 2021039878
Zastúpená: Ing. Richard Nimsch, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK83 5600 0000 0033 1082 5001

(ďalej ako „kupujúci“)

Predávajúci a Kupujúci spoločne ďalej označovaní ako „**zmluvné
strany**“
a samostatne každý z nich aj ako „**strana**“

Preambula

1. Predávajúci je zhotoviteľom stavby Dvoch Bytových domov (SO 01, SO 02) spolu so 24 bytovými jednotkami spolu s prislúchajúcou technickou infraštruktúrou pre bytové domy. Zmluvné strany dňa 25. 2. 2021 uzatvorili Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bol záväzok predávajúceho uzavrieť s kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k dvom bytovým domom spolu so 24 bytovými jednotkami a prislúchajúcej technickej infraštruktúry a záväzok predávajúceho zaplatiť za predmet kúpy kúpnu cenu.
2. Hore uvedení zástupcovia oboch strán vyhlasujú, že podľa spoločenskej zmluvy, stanov alebo iného podobného organizačného predpisu sú oprávnení túto zmluvu podpísať a k platnosti zmluvy nie je potrebný podpis inej osoby. Ďalej vyhlasujú, že prevod vlastníctva k predmetu zmluvy bol odsúhlasený príslušnými orgánmi kupujúcej strany.
3. Nakoľko podmienky uzavretia tejto zmluvy podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 25. 2. 2021 boli bezvýhradne splnené, zmluvné strany uzatvárajú túto Kúpnu zmluvu v nasledujúcom znení:

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom stavby postavenej na základe právoplatného stavebného povolenia č. 3868/215/2021/Bu vydaného stavebným orgánom: Obcou Veľké Leváre dňa 26. 5. 2021 a vydaného právoplatného kolaudačného rozhodnutia č.5742/239/2023/Bu vydaného stavebným úradom Obce Veľké Leváre dňa 12. 12. 2023 nasledovnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na parc. vedených v registry „C“ č. 308/686, 308/687 v katastrálnom území Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky zapísanej na liste vlastníctva č. 6533.

STAVBY

- bytový dom č. 01: 12 b.j. so súpisným číslom 1559 postavený na parc. č. 308/686, druh stavby 9, popis stavby bytový dom, umiestnenie stavby k.ú. Veľké Leváre,
- bytový dom č. 02: 12 b.j. so súpisným číslom 1560 postavený na parc. č. 308/687, druh stavby 9, popis stavby bytový dom, umiestnenie stavby k.ú. Veľké Leváre,
- technická vybavenosť k bytovým domom

(ďalej spolu tiež ako „**predmet prevodu**“).

2. Predávajúci preukazuje zhotovenie výstavby „2 Bytových domov s 2 x 12 b.j.“

Čl. II.

Predmet zmluvy

Predávajúci ako výlučný vlastník nehnuteľnosti (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1) špecifikovanej v ods.1, článku I. tejto zmluvy predáva túto Kupujúcemu do výlučného vlastníctva (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1) a Kupujúci ju kupuje do výlučného vlastníctva za cenu dohodnutú v tejto zmluve.

Čl. III.

Vyhlásenia a záruky

1. Predávajúci vyhlasuje, že nehnuteľnosť, špecifikovaná v čl. I tejto zmluvy, ktorá je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy, nie je zaťažená žiadnymi dlhmi, vecnými bremenami, inými ťarchami a právami tretích osôb. Súčasne sa Predávajúci zaväzuje, že odo dňa podpisu tejto zmluvy až do nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, špecifikovanej v čl. I tejto zmluvy Kupujúcim, predmet prevodu neprevedie na tretiu osobu ani nezaťaží akýmikoľvek právami tretích osôb, ako napr. záložné právo, vecné bremeno, nájom a pod.
2. Predávajúci vyhlasuje, že je skutočným vlastníkom nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I tejto zmluvy a žiadna tretia osoba nemá a ani si neuplatňuje vlastnícke právo alebo iné právo nezlučiteľné s výkonom vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti a o predmet prevodu sa nevedie žiaden súdny spor, ktorý by znemožnil plnenie záväzkov predávajúceho podľa tejto zmluvy.
3. Kupujúci aj Predávajúci zhodne vyhlasujú, že na ich majetok nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo vyrovnanie resp. reštrukturalizáciu, nebol vyhlásený konkurz, nebolo rozhodnuté o zrušení s likvidáciou a na ich majetok sa nevedie taká exekúcia alebo taký súdny výkon rozhodnutia, alebo iné správne konanie, ktoré má povahu vymáhania peňažného plnenia a ktoré by znemožnilo plnenie záväzkov voči druhej strane a takisto neboli treťou osobou upovedomení o príprave takýchto návrhov resp. konaní.

Čl. IV.

Popis a rozloha predmetu prevodu v časti STAVBA

1. Rozpis bytových domov:

Bytový dom č. 1 je označený ako SO 01 Bytový dom 01, tejto zmluvy má 1 vchod, je 3 podlažný, nepodpivničený so šikmou valbovou strechou bez obytného podkrovia.

Bytový dom č. 2 je označený ako SO 02 Bytový dom 02, tejto zmluvy má 1 vchod, je 3 podlažný, nepodpivničený so šikmou valbovou strechou bez obytného podkrovia.

2. Popis a rozloha:

2.1 Bytový dom č. 01:

V bytovom dome č. 01 je umiestnených 12 bytových jednotiek podľa nižšie uvedeného popisu a rozlohy:

PRVÉ NADZEMNÉ PODLAŽIE

Byt č.1

- pozostáva z 2 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 41,78 m².

Byt č.2

- pozostáva z 3 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 63,15 m².

Byt č.3

- pozostáva z 3 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 63,83 m².

Byt č.4

- pozostáva z 2 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 45,42 m².

DRUHÉ NADZEMNÉ PODLAŽIE

Byt č.5

- pozostáva z 2 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 57,48 m².

Byt č.6

- pozostáva z 3 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 65,63 m².

Byt č.7

- pozostáva z 3 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 66,33 m².

Byt č.8

- pozostáva z 2 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 57,45 m².

TRETIE NADZEMNÉ PODLAŽIE

Byt č.9

- pozostáva z 2 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 57,48 m².

Byt č.10

- pozostáva z 3 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 65,63 m².

Byt č.11

- pozostáva z 3 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 66,33 m².

Byt č.12

- pozostáva z 2 izieb a príslušenstva
- celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 57,45 m².

3. Bytový dom č. 02: ako Bytový dom 01

4. Súčasťou bytov je všetka ich vnútorná inštalácia t. j. rozvody vody, elektroinštalácie (okrem stúpacích vedení vrátane uzatváracích ventilov, ktoré sú určené na spoločné užívanie).
5. Byty sú ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubní a hlavných uzatváracích ventilov prívodov studenej vody, plynu a el. istiacich článkov pre byt.

Čl. V.

Spoločné časti, spoločné zariadenia bytového domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sa rozumejú časti domu, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé a vodorovné konštrukcie, priečelia, priečky, vchody, schody, schodišťa, spoločné terasy a vstupné haly.
2. 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, najmä: príprava TÚV , elektro - miestnosť, upratovacia miestnosť, bleskozvod, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, rozvodné skrine, vrátane rozvodov, merania po istič, komíny, vzduchotechnika.

Čl. VI.

Kúpna cena a spôsob jej splatenia

1. Zmluvné strany konštatujú, že kúpna cena nehnuteľností, popísaných v znení Kúpnej zmluvy v odseku 4 článku I tejto zmluvy je stanovená na základe úspešnej cenovej ponuky vo verejnom obstarávaní, t.j. stanovenej uchádzačom navrhovanej a oprávneného nákladu na 1 m² podlahovej plochy všetkých bytov v bytovom dome a násobku uchádzačom navrhovanej podlahovej plochy a oprávneného nákladu prislúchajúcej technickej vybavenosti, pričom stanovenie výšky ON sa riadi všeobecne záväzným právnym predpisom vydaným Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky, účinným ku dňu podania žiadosti o dotáciu, resp. úver . Do celkovej zmluvnej ceny sa započítajú aj dohodnuté paušálne ceny za ostatné stavebné objekty stavby na ktoré ŠFRB neposkytuje podporu

Kúpna cena bytov v bytovom dome	1 625 936,33 € bez DPH,
DPH v aktuálnej sadzbe	325 187,27 €
Kúpna cena bytov v bytovom dome	1 951 123,60 € s DPH.

Kúpna cena technickej vybavenosti v bytovom dome	75 300,02 € bez DPH,
DPH v aktuálnej sadzbe	15 060,00 €
Kúpna cena technickej vybavenosti v bytovom dome	90 360,02 € s DPH.

Celková cena kúpnej zmluvy sa skladá z kúpnej ceny bytov v Bytovom dome a kúpnej ceny technickej vybavenosti, ako je uvedené v ustanoveniach kúpnej zmluvy medzi budúcim predávajúcim a budúcim kupujúcim aj na základe podmienok podpory poskytnutej na základe zákona NR SR č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja a bývania v znení neskorších predpisov budúcemu kupujúcemu a zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany sa dohodli na cene predmetu kúpy, t.j. Stavby a Technickej vybavenosti celkovej výške 2 041 483,62 EUR s DPH
(slovom: dvamiliónyštyridsaťjedentisícštyristoosemdesiattri eur a šesťdesiatdva centov)
(ďalej len „Cena“).

Zmluvné strany potvrdzujú, že Cena bola Zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Dohodnutá Cena je pre obe Zmluvné strany záväzná a nebude sa meniť.

Cena stavebných objektov v EUR je rozpočítaná nasledovne :

Stavebný objekt	Cena bez DPH	Cena s DPH
SO 01 Bytový dom 01	812 968,17	975 561,80
SO 02 Bytový dom 02	812 968,17	975 561,80
SO 03 Spevnené plochy	40 783,32	48 939,98
O 04 Vodovodná prípojka	20 812,08	24 974,50
SO 05 Kanalizačná prípojka	13 700,42	16 440,50
SO 06 Prípojka plynu	1,05	1,26
SO 07 Prípojka NN	1,05	1,26
SO 08 Dažďová kanalizácia a vsakovanie	1,05	1,26
SO 09 Odpadové hospodárstvo	1,05	1,26
Spolu	1 701 236,33	2 041 483,62

Podrobný rozpis ceny tvorí prílohu č. 2 a č. 3

- Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude uhradená po úhrade podpory zo zdrojov fondu Ministerstvom dopravy SR kupujúcemu, najneskôr však v lehote do 10 dní po úhrade tejto podpory. Za deň úhrady sa pritom považuje deň pripísania celkovej kúpnej sumy uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy na bankový účet budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- Za deň úhrady sa považuje deň pripísania celkovej kúpnej ceny uvedenej v ods. 1 tohto článku na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- Pre prípad omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny alebo jej časti dojednáva sa na ťarchu kupujúceho úrok z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania so zaplatením kúpnej ceny alebo jej časti.

Čl. VII.
Správa bytového domu

1. Kupujúci výslovne vyhlasuje, že zabezpečí správu domu tak, že ako vlastník bytového domu uzavrie Zmluvu o výkone správy v obytnom dome so správcom bytov.
2. Záručná doba na predmet zákazky podľa tejto zmluvy je 5 rokov (60 kalendárnych mesiacov) a začína plynúť dňom podpisu odovzdávacieho a preberacieho protokolu .
3. Predávajúci (Zhotoviteľ) sa zaväzuje začať s odstraňovaním zistených väd predmetu plnenia tejto zmluvy v zmysle ponuky uchádzača vo verejnom obstarávaní

najneskôr do 5 dní

od uplatnenia obdržania reklamácie kupujúceho a práce dokončiť v čo najkratšom technicky možnom čase odsúhlasenom kupujúcim.

Čl. VIII.
Odovzdanie predmetu kúpy

1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať Kupujúcemu predmet prevodu a Kupujúci sa zaväzuje prevziať predmet prevodu najneskôr do 6 pracovných dní odo dňa uhradenia celej kúpnej ceny.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň odovzdania predmetu prevodu spíšu osobitný protokol o odovzdaní predmetu prevodu Kupujúcemu, obsahujúci opis odovzdávaného predmetu prevodu a zároveň prípadné výhrady zmluvných strán ku kvantitatívnym a kvalitatívnym parametrom odovzdávaného predmetu prevodu. Zápisnica bude odsúhlasená oboma stranami, následne datovaná a podpísaná. Kupujúci a Predávajúci sú povinní zápisnicu o odovzdaní a prevzatí podpísať.

Čl. IX.
Prevod vlastníckeho práva a odstúpenie od zmluvy

1. Vlastnícke právo k predmetu prevodu nadobudne Kupujúci vkladom do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že svojimi zmluvnými prejavmi sú viazaní a to až do právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Malacky, odbor katastrálny.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kompletný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podajú spoločne, a to najneskôr do troch dní odo dňa predloženia

Oznámenia o pripísaní celej kúpnej ceny na účet Predávajúceho. Správny poplatok za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znášajú obe strany spoločne. Náklady spojené s overovaním podpisov znáša každá strana za seba.

3. Strany si vzájomne poskytnú všetku súčinnosť potrebnú na odstránenie prípadných nedostatkov návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností alebo jeho príloh.
4. Kupujúci si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - by z akýchkoľvek dôvodov nemohol byť realizovaný vklad vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností;
 - Predávajúci poruší povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy;
 - akékoľvek vyhlásenie Predávajúceho v tejto zmluve sa ukáže ako nepravdivé
5. Predávajúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - nebude kúpna cena Kupujúcim riadne a včas zaplatená,
 - Kupujúci poruší povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
6. Odstúpenie musí byť vykonané v písomnej forme a riadne doručené dotknutej strane. Pri odstúpení od zmluvy sú strany povinné vrátiť si zmluvné plnenia poskytnuté do momentu odstúpenia v celom rozsahu. Predávajúci sa v tomto prípade zaväzuje vrátiť Kupujúcemu uhradenú kúpnu cenu najneskôr do 5 dní odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu prevodu Predávajúcemu, a to bezhotovostným prevodom na účet Kupujúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Kupujúci sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vyzvať Predávajúceho na protokolárne prebratie nehnuteľností a odovzdať ich Predávajúcemu, pričom v prípade, ak sa na nehnuteľnostiach budú nachádzať veci patriace Kupujúcemu, zaväzuje sa Predávajúci poskytnúť pred protokolárnym odovzdaním nehnuteľností Kupujúcemu primeranú lehotu na ich odpratanie resp. odstránenie.

Čl. X. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva má 9 očíslovaných strán, je vyhotovená v slovenskom jazyku v šiestich (6) rovnocenných exemplároch, z toho tri (3) vyhotovenia pre účely žiadosti o poskytnutie podpory Štátnym fondom rozvoja bývania a MD SR, dve (2) vyhotovenia si ponechá budúci kupujúci a jedno (1) vyhotovenie budúci predávajúci. Podpisy zmluvných strán sú overené.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán z tejto zmluvy sa riadia príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.
3. Budúci predávajúci súhlasí s prevodom vlastníckeho práva k predmetu kúpy po uzatvorení Kúpnej zmluvy, ako je uvedené v znení Kúpnej zmluvy v odseku 4 článku I tejto zmluvy.
4. Ak v dôsledku legislatívnych úprav bude nimi dotknutá táto zmluva vrátane jej príloh, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu uviesť jej obsah do

súladu s novým právnym stavom dodatkom a to tak, aby nové znenia ustanovení boli čo najbližšie pôvodným, ktoré stratili platnosť. Nedotknuté ustanovenia tejto zmluvy ostávajú v platnosti.

5. Zmeny ustanovení a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomnou dohodou zmluvných strán, ktorá bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
6. V prípade ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy stratia účinnosť, ostatné ustanovenia tejto zmluvy zostávajú platné a namiesto neúčinných ustanovení budú písomnou formou dohodnuté nové alebo sa použijú ustanovenia príslušnej platnej právnej úpravy, ktoré sú svojim obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu tejto zmluvy.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovej stránke kupujúceho.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej vôle a na základe pravdivých údajov, bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že pri podpisovaní tejto zmluvy nebol na nich vyvíjaný nátlak v žiadnej forme.

Predávajúci :

Kupujúci :

.....
JUDr. Ing. Martin Krchňavý, konateľ

.....
Ing. Richard Nimsch, starosta obce