



## Kúpna zmluva

uzavretá podľa ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

### Článok I. Zmluvné strany

Predávajúci:

Obchodné meno	Unistav Teplička, s.r.o.
Sídlo:	Fatranská 1326/124, 013 01 Teplička nad Váhom
IČO:	36418633
DIČ:	2021851953
IBAN:	SK70 3000 0000 0000 0028 7777
V mene koná	Anton Obšivan – konateľ spoločnosti
Ďalej aj ako „Predávajúci“	

Kupujúci:

Názov:	Obec Kamenná Poruba
Sídlo:	Kamenná Poruba č.207, 093 03 Vranov nad Topľou
IČO:	00332461
DIČ:	2022 630 106
IBAN:	SK56 0200 0000 0009 1752 8632
V mene koná	Zdenko Gaďo, starosta
Ďalej aj ako „Kupujúci“	

Kupujúci a Predávajúci ďalej spolu len ako „Zmluvné strany“.

#### I.

1.1. Predávajúci prehlasuje, že v čase uzavretia tejto zmluvy je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavieb, ktoré sú Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom, okres: Vranov nad Topľou, obec a katastrálne územie: Kamenná Poruba na LV č. 971 evidované ako: **bytový dom nižšieho štandardu so súp.č. 305**, ležiaci na pozemku parc. reg. KN“C“ č. 526/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, evidovaný Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom, okres: Vranov nad Topľou, obec a katastrálne územie: Kamenná Poruba na LV č. 867; **bytový dom nižšieho štandardu so súp.č. 304**, ležiaci na pozemku parc. reg. KN“C“ č. 526/9 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, evidovaný Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom, okres: Vranov nad Topľou, obec a katastrálne územie: Kamenná Poruba na LV č. 867; **bytový dom nižšieho štandardu so súp.č. 303**, ležiaci na pozemku parc. reg. KN“C“ č. 526/10 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, evidovaný Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom, okres: Vranov nad Topľou, obec a katastrálne územie: Kamenná Poruba na LV č. 867; **bytový dom nižšieho štandardu so súp.č. 302**, ležiaci na pozemku parc. reg. KN“C“ č. 526/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, evidovaný Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom, okres: Vranov nad Topľou, obec a katastrálne územie: Kamenná Poruba na LV č. 867; **bytový dom nižšieho štandardu so súp.č. 301**, ležiaci na pozemku parc. reg. KN“C“ č. 526/12 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, evidovaný Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom, okres: Vranov nad Topľou, obec a katastrálne územie: Kamenná Poruba na LV č. 867; **bytový dom nižšieho štandardu so súp.č. 300**, ležiaci na pozemku parc. reg. KN“C“ č. 526/13 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, evidovaný Okresným úradom Vranov

nad Topľou, katastrálnym odborom, okres: Vranov nad Topľou, obec a katastrálne územie: Kamenná Poruba na LV č. 867.

(ďalej spolu aj ako „Predmet kúpy“)

Bytové domy nižšieho štandardu pozostávajú z nasledovného:

Byt 1	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 2	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 3	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 4	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 5	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 6	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 7	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 8	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 9	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 10	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 11	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 12	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 13	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 14	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 15	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 16	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 17	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 18	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 19	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 20	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 21	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 22	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 23	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 24	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 25	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 26	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 27	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 28	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 29	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>
Byt 30	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m <sup>2</sup>

1.2. Bytové domy boli postavené na základe stavebného povolenia vydaného Obcou Malá Domaša, stavebným úradom, č. 20-4/2017 zo dňa 20.02.2017, právoplatného dňa 20.02.2017 a skolaudované boli kolaudačným rozhodnutím vydaným Obcou Malá Domaša, stavebným úradom, č. 990390/2018 zo dňa 06.02.2019 a kolaudačným rozhodnutím vydaným Obcou Malá Domaša. Kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

1.3. Kupujúci berie na vedomie, že v čase podpisu tejto zmluvy viaznu na Predmete kúpy nasledovné ťarchy:

- „Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27,814 99 Bratislava, IČO 00682420, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.286336-2017/3 zo dňa 28.3.2018, V- 680/2018 z 9.4.2018-115/18“;
- „Záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27,814 99 Bratislava, IČO 00682420, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k

nehnutelnosti č.286336-2017/4 zo dňa 14.06.2018, V- 1317/2018 z 2.7.2018-162/18. Záloh sa vzťahuje k rozostavaným stavbám na parc.č.526/12 a 526/13“.

Predávajúci sa po podpise zmluvy zaväzuje zabezpečiť výmaz uvedených tiarch z predmetného LV po uhradení sumy 215.890,00 EUR prostredníctvom úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania.

1.4. Pozemok parc. reg. KN“C“ č. 526/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 275 m<sup>2</sup>, parc. reg. KN“C“ č. 526/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 275 m<sup>2</sup>, parc. reg. KN“C“ č. 526/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 275 m<sup>2</sup>, parc. reg. KN“C“ č. 526/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, parc. reg. KN“C“ č. 526/9 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, parc. reg. KN“C“ č. 526/10 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, parc. reg. KN“C“ č. 526/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, parc. reg. KN“C“ č. 526/12 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup> a parc. reg. KN“C“ č. 526/13 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 270 m<sup>2</sup>, na ktorých sú bytové domy špecifikované v bode 1. tohto článku postavené, sú vo výlučnom vlastníctve Obce Kamenná Poruba, IČO: 00332461, so sídlom: Kamenná Poruba č.207, 093 03 Vranov nad Topľou.

1.5. Byty v bytových domoch sú zhotovené v nižšom štandarde v súlade so zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a v súlade so zákonom č.150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení. Vyhlášky č. 259/2008 Z.z. – vyhláška Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia - §8.

## II.

2.1. Predávajúci predáva Predmet kúpy z jeho výlučného vlastníctva Kupujúcemu a Kupujúci kupuje Predmet kúpy do jeho výlučného vlastníctva.

## III.

3.1. Medzi Zmluvnými stranami bola celková kúpna cena predmetu predaja a kúpy dohodnutá nasledovným spôsobom:

3.1.1. Kúpna cena je dohodnutá podľa výsledkov verejného obstarávania

3.1.2 Celková kúpna cena za predmet kúpy je:

Cena bez DPH	: 901 475,98 EUR
DPH	: 180 295,20 EUR
Cena s DPH	: 1 081 771,18 EUR

3.1.3 Špecifikácia ceny

a) Technická vybavenosť:

	Dotácie:	Vlastné zdroje:
Vodovod	17 880,00 EUR	92 810,07 EUR
Kanalizácia	23 550,00 EUR	22 740,30 EUR
Komunikácie	23 880,00 EUR	11 253,00 EUR
NN rozvody		26 066,68 EUR
Vlastné zdroje vodovod		0,63 EUR

Spolu: 65 310,00 EUR 152 870,68 EUR

Technická vybavenosť spolu bez DPH:	181 817,23 EUR
DPH 20%:	36 363,45 EUR
Technická vybavenosť spolu s DPH:	218 180,68 EUR

b) Cena výstavby bytových domov bez technickej vybavenosti:

Cena bez DPH:	719 658,75 EUR
DPH 20%:	143 931,75 EUR
Cena s DPH:	863 590,50 EUR

3.2. Predávajúci vystaví Kupujúcemu za Predmet kúpy nasledovné faktúry:

a) za technickú vybavenosť spolu v sumách vo výške 218 180,68 EUR, z čoho bude suma vo výške 65 310,00 EUR uhradená z dotácie poskytnutej Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a suma vo výške 152 870,05 EUR bude uhradená Kupujúcim z jeho vlastných zdrojov + centové vyrovnanie 0,63 EUR (vodovod).

b) za výstavbu bytových domov (bez technickej vybavenosti) v sumách vo výške 863 590,50 EUR, z čoho bude suma vo výške 647.690,00 EUR uhradená prostredníctvom dotácie poskytnutej Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, suma 215.890,00 EUR bude uhradená prostredníctvom úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania a zostatková suma vo výške 10,50 EUR bude uhradená z vlastných zdrojov Kupujúceho.

3.3. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu celkovú dohodnutú kúpnu cenu z časti z vlastných prostriedkov a z časti z prostriedkov získaných z časti zo Štátneho fondu rozvoja bývania formou úveru a z časti z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR formou dotácie. Kupujúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy disponuje vlastnými prostriedkami a/alebo má schválené prostriedky pokrývajúce spoločne celú kúpnu cenu, tieto sú účelovo viazané na zaplatenie kúpnej ceny v prospech Predávajúceho, Kupujúci je, resp. bude oprávnený s nimi disponovať a tieto sa zaväzuje uhradiť výlučne Predávajúcemu prevodom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

3.4. Splatnosť kúpnej ceny za Predmet kúpy určená všeobecnými podmienkami zmluvy o úvere so SFRB a Zmluvy o poskytnutej dotácii na obstaranie nájomných bytov. Splatnosť časti kúpnej ceny, ktorá sa uhrádza z vlastných zdrojov Kupujúceho je dohodnutá v deň podpisu tejto zmluvy o čom Kupujúci predloží Predávajúcemu potvrdenie peňažného ústavu o prevodnom príkaze v prospech účtu Predávajúceho. Zmluvné strany uzatvárajú dohodu, na základe ktorej bude táto kúpna zmluva na vklad vlastníckeho práva spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva a prílohami doručená na Okresný úrad Vranov nad Topľou, katastrálny odbor bezodkladne po nadobudnutí jej účinnosti. Návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho podpíšu Zmluvné strany bezodkladne po podpísaní kúpnej zmluvy. Správne poplatky súvisiace s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech Kupujúceho hradia Zmluvné strany rovnakým dielom. V prípade omeškania Kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny, má Predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť, ak Kupujúci neuhradí kúpnu cenu ani v dodatočnej lehote 5 dní, ktorú mu na ten účel poskytne Predávajúci. Pre prípad omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny je Kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.

#### IV.

4.1. Predávajúci vyhlasuje, že voči nemu nie je zahájená neskončená exekúcia alebo výkon rozhodnutia, že jeho vlastnícke právo k nehnuteľnosti – Predmetu kúpy podľa tejto zmluvy nie je sporné alebo napadnuté žalobou na súde. Predávajúci vyhlasuje, že k predmetnej nehnuteľnosti nemá k okamihu uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy uzatvorenú žiadnu zmluvu s treťou osobou, ktorá by vylučovala plnenie tejto zmluvy. Stav Predmetu kúpy je Kupujúcemu známy a s týmto stavom Kupujúci súhlasí a nemá proti nemu námietky.

4.2. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy na nehnuteľnostiach – Predmete kúpy podľa tejto zmluvy neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, nájomné práva a ani iné vecné

práva v prospech tretej osoby ani iné obdobné právne povinnosti, okrem záložných práv uvedených v bode 1.3. tejto zmluvy.

4.3. Predávajúci sa zaväzuje, že odo dňa podpisu tejto kúpnej zmluvy a počas platnosti tejto zmluvy neuzavrie žiadne zmluvy o nájme alebo také zmluvy, ktoré by oprávňovali tretie osoby predmetné nehnuteľnosti – Predmet kúpy podľa tejto zmluvy alebo ich časť akokoľvek užívať a tieto nehnuteľnosti nezaťaží právom tretích osôb.

4.4. Predávajúci vyhlasuje, že nepodpísal do dňa podpisu tejto zmluvy so žiadnym iným záujemcom o prevádzané nehnuteľnosti žiadnu zmluvu alebo dohodu týkajúcu sa týchto nehnuteľností, ani neprijal v súvislosti s tým žiadny finančný preddavok, ktorým by bol zaviazaný a táto kúpna zmluva na kúpu Predmetu kúpy je jediná; a súčasne v čase odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy, do okamihu, kedy Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy, sa Predávajúci zaväzuje, že neprevedie vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam (všetkým alebo jednotlivým) alebo k ich častiam na tretiu osobu, nezaťaží predmetné nehnuteľnosti alebo ich časti a/alebo neuzavrie k predmetným nehnuteľnostiam nájomné, podnájomné alebo iné zmluvy, ktoré by umožňovali tretím osobám ich užívanie.

4.5. Kupujúci vyhlasuje, že technický stav Predmetu kúpy je mu známy z ohliadky na mieste samom a že ho kupuje v takom stave, v akom sa ku dnešnému dňu nachádza.

## V.

5.1. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si bez zbytočného odkladu poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť k splneniu predmetu tejto zmluvy, najmä sa zaväzujú odstrániť prekážky povolenia vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy opravou alebo doplnením tejto zmluvy. V prípade, ak návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy bude právoplatne zamietnutý, je každá zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť a odstúpiť i od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov.

5.2. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpením sa táto zmluva od počiatku zrušuje a Zmluvné strany sú si povinné vrátiť navzájom poskytnuté plnenia do 15 dní odo dňa odstúpenia.

5.3. Zmluvné strany si budú písomnosti doručovať na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve alebo písomne oznámenú druhej zmluvnej strane. Zásielka odoslaná doporučenou poštou platí za doručenie adresátovi jej prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo v prípade jej vrátenia ako neprevzatej alebo nedoručiteľnej, dňom jej vrátenia odosielateľovi. Zásielka doručovaná osobne platí za doručenie momentom jej prevzatia alebo odmietnutia prevzatia.

5.4. Účastníci vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a berú na vedomie, že táto kúpna zmluva je platná okamihom podpisania oboma zmluvnými stranami, obligačno-právne účinky nadobúda nasledujúci deň po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka a že vecno-právne účinky z nej plynú pre Zmluvné strany okamihom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho.

5.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že správu bytových domov bude vykonávať Obec Kamenná Poruba ako vlastníč bytov a nebytových priestorov.

5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že údaje uvedené v tejto zmluve alebo údaje, ktoré si navzájom poskytnú na základe tejto zmluvy alebo údaje uvedené v materiáloch, ktoré si poskytnú v zmysle tejto zmluvy a iné údaje a informácie, ktoré si medzi sebou zmluvné strany poskytnú sú dôverné v zmysle § 271 Obchodného zákonníka a predstavujú i obchodné tajomstvo. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť v zmysle predošlej vety sa na Kupujúceho nevzťahuje v rozsahu, v akom je povinný v zmysle platnej legislatívy zverejňovať informácie.

5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba prostredníctvom číslom označených písomných dodatkov a že iná forma jej zmien a doplnení po uzavretí tejto

zmluvy je neúčinná. Táto zmluva vyhotovuje sa v štyroch (4) rovnopisoch povahy originálu, z ktorých si po jednom rovnopise ponechá každá zmluvná strana a dva (2) rovnopisy budú použité na účely katastrálneho konania.

5.8. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušným právnym predpisom – zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.

5.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej jednotlivým ustanoveniam aj obsahu ako celku porozumeli a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom a na znak prejavu a vyjadrenia ich slobodnej a vážnej vôle ju nie v tiesni, nie v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany sa zaväzujú vo vzájomných vzťahoch vyplývajúcich z tejto zmluvy konať dobromyseľne, čestne a v súlade s dobrými mravmi a pravidlami poctivého obchodného styku a prípadné spory a nejasnosti vzniknuté medzi nimi riešiť predovšetkým cestou jednanja a dohody medzi sebou. Tým nie je dotknuté právo uplatniť svoj nárok na súde. Ustanovenia tejto zmluvy sa vykladajú v súlade s jej účelom a cieľom, v zmysle úmyslu strán sledovaného pri podpise tejto zmluvy.

5.10. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné, nemá to vplyv na znenie, účel a obsah ostatných platných, účinných, vykonateľných alebo zákonných ustanovení. V tomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú takéto neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné ustanovenie nahradiť takým ustanovením, ktoré sa v čo najväčšej možnej miere približuje zmyslu, účelu alebo obsahu tohto neplatného, neúčinného, nevykonateľného alebo protizákonného ustanovenia za súčasného zachovania súladu a kontextu s ostatnými platnými, účinnými, vykonateľnými alebo zákonnými ustanoveniami.

5.11. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zaväzuje aj ich právnych nástupcov.

V Kamennej Porube, dňa 26.3.2019

Unistav Teplice, s.r.o.  
Stavebno – obchodná činnosť  
ul. Fairanská 1326/124  
132 01 Teplice nad Váhom

