

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

MESTO MEDZILABORCE

OBČANSKÝ RAD MEDZILABORCE

Dátum 19.12.2019

Podacie číslo:

7537/2019

Číslo spisu:

Prílohy/lysty:

Vybavuje:

Zmluvné strany:

Predávajúci:

GMT projekt, spol. s r.o.

sídlo: Námestie SNP 1
085 01 Bardejov
IČO: 36 484 971
DIČ: 2020029154
IČ DPH: SK 2020029154
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu: SK43 0200 0000 0028 1568 9856
zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 14056/P
štatutárny orgán: Ing. arch. Slavomír Gmitter, konateľ
(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci:

Mesto Medzilaborce

sídlo: Mierová 326/4
068 01 Medzilaborce
IČO: 00 323 233
DIČ: 2021232752
štatutárny orgán: Ing. Ivan Solej, primátor
(ďalej len „kupujúci“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom, v podiele 1/1, nehnuteľností zapísanej na liste vlastníctva č. 2600 a nachádzajúcej sa v katastrálnom území Medzilaborce, v obci Medzilaborce, v okrese Medzilaborce, a to:
 - stavby so súpisným číslom 657, postavené na pozemku s parcelným číslom 1346/85 (ide o parcelu registra „C“, o výmere: 212 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanú na liste vlastníctva č. 1533 a situovanú v katastrálnom území Medzilaborce), druh stavby: Bytový dom, popis stavby: Bytový dom Medzilaborce (vyššie špecifikovaná stavba so súpisným číslom 657 ďalej aj len „Bytový dom“ alebo aj „Predmet kúpy“).
2. Touto zmluvou predávajúci predáva kupujúcemu a prevádza na kupujúceho svoje vlastnícke právo k Bytovému domu špecifikovanému v bode 1 tohto článku tejto zmluvy a kupujúci kupuje od predávajúceho Bytový dom a nadobúda ho do svojho výlučného vlastníctva, v podiele 1/1, a zaväzuje sa zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu vo výške a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Článok II.
Kúpna cena a platobné podmienky

1. Kúpna cena Predmetu kúpy bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **1 017 209,60 EUR**. Vyššie uvedená kúpna cena bola určená ako súčin súčtu podlahovej plochy všetkých bytov v Bytovom dome t.j. 1155,92 m² a ceny za 1 m² podlahovej plochy bytu vo výške 880,- EUR/1 m².
2. Vyššie dohodnutá kúpna cena Predmetu kúpy sa vzťahuje na celý Predmet kúpy vrátane všetkých jeho súčastí (najmä vrátane všetkých bytov umiestnených v Bytovom dome a ich vnútorného vybavenia a zariadenia, spoločných a vstupných priestorov, výťahov, schodísk, pivničných a skladových priestorov, rozvodov elektrickej energie, vody, tepla a pod.), je konečná a zahŕňa aj prípadnú daň z pridanej hodnoty v prípade, že táto daň bude pri prevode Predmetu kúpy aplikovaná.
3. Dohodnutú kúpnu cenu Predmetu kúpy uhradí kupujúci z nasledovných finančných zdrojov:
 - a) z finančných prostriedkov získaných formou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj len „ŠFRB“) a
 - b) z finančných prostriedkov získaných formou dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej aj len „MDV a RR SR“).Finančný rozdiel vzniknutý v dôsledku zákonného zaokrúhlenia sumy úveru zo ŠFRB a dotácie z MDV a RR SR uhradí kupujúci z vlastných rozpočtových prostriedkov.
4. Kúpnu cenu Bytového domu podľa bodu 1 tohto článku tejto zmluvy sa kupujúci zaväzuje zaplatiť predávajúcemu nasledovne:
 - a) prvú časť kúpnej ceny vo výške 610 320,- EUR je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu do 15 dní odo dňa, kedy bude kupujúcemu umožnené čerpať (použiť) predmetné finančné prostriedky poskytnuté vo forme úveru zo ŠFRB na financovanie kúpnej ceny Bytového domu v plnej výške,
 - b) druhú časť kúpnej ceny vo výške 406 880,- EUR je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu do 15 dní odo dňa, kedy bude kupujúcemu umožnené čerpať (použiť) predmetné finančné prostriedky poskytnuté vo forme dotácie z MDV a RR SR na financovanie kúpnej ceny Bytového domu v plnej výške,
 - c) tretiu časť kúpnej ceny vo výške 9,60 EUR je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu spolu s prvou časťou kúpnej ceny podľa písm. a) tohto bodu.
5. Kúpnu cenu je kupujúci povinný uhradiť na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy vyššie uvedeným spôsobom. Predávajúci vystaví a doručí kupujúcemu faktúru (resp. viacero faktúr) na úhradu kúpnej ceny Bytového domu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kúpna cena Bytového domu nebude predávajúcemu uhradená v plnej výške najneskôr do 8 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť všetky úkony potrebné k úhrade kúpnej ceny Bytového domu v plnej výške, a to vrátane úkonov potrebných k čerpaniu (použitiu) finančných prostriedkov (úveru) poskytnutých zo ŠFRB na úhradu kúpnej ceny Bytového domu v plnej výške a finančných prostriedkov (dotácie) poskytnutých z MDV a RR SR na úhradu kúpnej ceny Bytového domu v plnej výške.

Článok III.
Popis Predmetu kúpy

1. Užívanie stavby so súpisným číslom 657 špecifikovanej v článku I, bod 1 tejto zmluvy ako bytového domu bolo povolené Kolaudačným rozhodnutím č. 14/140294/ML-003, vydaným Mestom Medzilaborce dňa 22.10.2014 a právoplatným dňa 23.10.2014, ktoré je súčasťou tejto zmluvy ako **Príloha č. 1**. Stavebné povolenie pre stavbu Bytového domu bolo vydané Mestom Medzilaborce pod č. 13/130411/ML-003 dňa 17.12.2013 a nadobudlo právoplatnosť dňa 18.12.2013.
2. V Bytovom dome sa nachádza spolu 24 bytov, z toho 8 jednoizbových bytov a 16 dvojizbových bytov. Celková podlahová plocha všetkých bytov umiestnených v Bytovom dome je 1155,92 m² (na účely tejto zmluvy sa podlahovou plochou bytu rozumie súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžie alebo balkónu).
3. Bytový dom má 1 vchod a 9 nadzemných podlaží. Na prvom nadzemnom podlaží Bytového domu sa nachádza zádverie, chodba, schodisko, sklad, strojovňa výťahu a pivničné priestory. Na druhom až deviatom nadzemnom podlaží sa nachádzajú jednotlivé byty, schodisko, chodba a výťahová šachta. Všetky byty v Bytovom dome sú byty bežného štandardu a sú vybavené štandardným vybavením. Štandard vybavenia bytu tvorí **Prílohu č. 2** tejto zmluvy. Každý byt má balkón, pričom niektoré byty v Bytovom dome majú 2 balkóny. V Bytovom dome sa nachádzajú plne funkčné rozvody médií.
4. Bytový dom sa touto zmluvou prevádza do vlastníctva kupujúceho spolu so všetkými jeho súčasťami, vrátane všetkých bytov a ich vnútorným vybavením a zariadením, spoločných, vstupných a ostatných priestorov a rozvodov médií nachádzajúcich sa v Bytovom dome.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že si poskytnú vzájomnú súčinnosť pri zabezpečovaní dodávok médií z rozvodov, na ktoré je napojený Bytový dom, s tým, že kupujúci umožní predávajúcemu napojiť sa na prípojky vody, tepla, elektriny a iných prípadných médií za účelom zabezpečenia dodávok týchto médií do stavby so súpisným číslom 655, postavenej na parcele číslo 1346/436 a situovanej v katastrálnom území Medzilaborce, ktorá bezprostredne susedí s Bytovým domom.

Článok IV.

Nadobudnutie vlastníckeho práva, odovzdanie Predmetu kúpy a záruka

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu kúpy nadobudne kupujúci na základe právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálny odbor, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy podajú zmluvné strany spoločne alebo ktorákoľvek zo zmluvných strán samostatne až po tom, ako bude predávajúcemu zaplatená kúpna cena Predmetu kúpy v plnej výške, avšak najneskôr tak, aby mohol byť vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho právoplatne povolený do 6 mesiacov od uzavretia tejto zmluvy.
2. Predávajúci je povinný odovzdať kupujúcemu a kupujúci je povinný prevziať Predmet kúpy do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúceho k Predmetu kúpy. O odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy spíšu zmluvné strany písomný protokol.
3. Predávajúci poskytuje kupujúcemu záruku na Bytový dom v trvaní 24 mesiacov. Záručná doba plyní odo dňa protokolárneho odovzdania Predmetu kúpy kupujúcemu.

Článok V.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel oboch zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak
 - a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
 - c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
 - d) odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok VI.

Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že:
 - a) je výlučným vlastníkom Predmetu kúpy, a že je oprávnený túto zmluvu uzavrieť a disponovať s Predmetom kúpy,
 - b) na Predmete kúpy neviazne žiadne záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo ani zabezpečovací prevod práva (s výnimkou záložného práva k Bytovému domu, ktoré bude zriadené po podpise tejto zmluvy v prospech ŠFRB v súvislosti so zabezpečením úveru poskytnutého ŠFRB kupujúcemu na financovanie kúpnej ceny Bytového domu a záložného práva v prospech MDV a RR SR, ktoré bude zriadené po podpise tejto zmluvy v prospech MDV a RR SR v súvislosti s dotáciou poskytnutou MDV a RR SR kupujúcemu na financovanie kúpnej ceny Bytového domu),
 - c) Bytový dom, ako aj všetky byty a ostatné priestory nachádzajúce sa v Bytovom dome spĺňajú podmienky STN a všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj štandardy a podmienky určené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a súvisiacimi predpismi.
2. Kupujúci potvrdzuje, že uzavrel so ŠFRB Zmluvu o úvere číslo 700/487/2014, predmetom ktorej je poskytnutie úveru kupujúcemu na úhradu kúpnej ceny Bytového domu a zároveň, že uzavrel s MDV a RR SR Zmluvu č. 0054-PRB/2014 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov, ktorej predmetom je poskytnutie dotácie kupujúcemu na úhradu kúpnej ceny Bytového domu. Kupujúci sa zaväzuje zdržať sa úkonov, ktoré by viedli k ukončeniu alebo k porušeniu vyššie uvedených zmlúv alebo k neposkytnutiu finančných prostriedkov na základe predmetných zmlúv.
3. Kupujúci súhlasí s tým, aby predávajúci zriadil k Bytovému domu záložné právo (prípadne aj inú ťarchu) v prospech ŠFRB v súvislosti so zabezpečením úveru poskytnutého ŠFRB kupujúcemu na financovanie kúpnej ceny Bytového domu a (v prípade potreby) tiež záložné právo v prospech MDV a RR SR v súvislosti s dotáciou poskytnutou kupujúcemu na financovanie kúpnej ceny Bytového domu, a aby predávajúci uskutočnil všetky úkony potrebné k zriadeniu a vzniku vyššie uvedeného záložného práva, a to vrátane uzavretia záložnej zmluvy so ŠFRB (prípadne aj s MDV

a RR SR), ktorou zriadi k Bytovému domu záložné právo, podania návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností a pod..

4. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončiť túto zmluvu je možné iba dohodou zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy z dôvodov v nej výslovne uvedených (s výnimkou, ak možnosť odstúpenia od tejto zmluvy alebo iného ukončenia tejto zmluvy umožňuje kogentné ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, od ktorého sa zmluvné strany nemôžu odchýliť ani ho dohodou vylúčiť).
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží predávajúci, tri vyhotovenia obdrží kupujúci a dve vyhotovenia sa použijú pre potreby katastrálneho konania.
6. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných dodatkov, na ktorých sa dohodnú a podpíšu ich obe zmluvné strany.
7. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke Mesta Medzilaborce.
8. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
9. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli, že prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, že zmluvná voľnosť zmluvných strán nie je obmedzená, tento právny úkon je urobený v predpisanej forme a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy zmluvné strany túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
10. Nadobudnutie Predmetu kúpy a uzatvorenie tejto zmluvy schválilo Mestské zastupiteľstvo mesta Medzilaborce uznesením č. 3/2014 zo dňa 13.01.2014.

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 – Kolaudačné rozhodnutie č. 14/140294/ML-003

Príloha č. 2 – Protokol o skutočnom vyhotovení stavby a vybavení bytu

V Medzilaborciach, dňa 23.10.2014

Predávajúci:

Kupujúci: ,

GMT projekt, spol. s r.o.
Ing. arch. Slavomír Gmitter
konateľ spoločnosti

Mesto Medzilaborce
Ing. Ivan Solej
primátor mesta





MESTO MEDZILABORCE

Miková 326/4, 068 01 Medzilaborce

Rozhodnutie je právoplatné dňa 23.10.2014

23.10.2014

Číslo : 14/140294/ML - 003
Medzilaborce, dňa 22.10.2014

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia - stavebník GMT projekt, spol. s r.o., Námestie SNP 1, Bardejov.

ROZHODNUTIE

Stavebník GMT projekt, spol. s r.o., Námestie SNP 1, Bardejov, podal dňa 10.10.2014 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na časť stavby „Bytový dom Medzilaborce“, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Mestom Medzilaborce, dňa 17.12.2013, pod č. 13/130411/ML - 003.

Mesto Medzilaborce, ako príslušný stavebný úrad podľa §117, odst.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa §13, odst.5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, po preskúmaní návrhu žiadateľa a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, v súlade s ustanovením §82 odst.1 stavebného zákona

povoľuje

užívanie časti stavby „Bytový dom Medzilaborce“ na pozemku parc.č. 1346/85, k.ú. Medzilaborce.

Stavba obsahuje:

Objekt SO 01 - Bytový dom s.č. 657 na parc.č. 1346/85 a to 16 dvojizbových bytov a 8 jednoizbových bytov a objekt SO 04 - Prípojka NN.

Pre užívanie stavby Mesto Medzilaborce podľa §82 odst.2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

Vlastník stavby je povinný stavbu užívať len na povolené účely, na ktoré bola postavená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou. Je potrebné udržiavať stavbu a zariadenia v stave spôsobilom užívania a prevádzkať na týchto včas udržiavacie práce.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené nedostatky.

Odôvodnenie :

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia predmetnej stavby bol posúdený na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 22.10.2014.

Ku stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: Regionálny úrad verejného zdravotníctva Humenné, Okresné riaditeľstvo HaZZ Humenné, Technická inšpekcia a.s. Košice.

Ich stanoviska nie sú záporné ani protichodné.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Drobné nedostatky, zistené v konaní nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie povolené ešte pred ich dokončením.

Správny poplatok v zmysle zákona č.145/1995 Zb. v znení neskorších predpisov :

Poplatok vo výške 250,- € zaplatený v hotovosti do pokladne mesta.

Poučenie :

Podľa §54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Mesto Medzilaborce, Mierová 326/4, 068 01 Medzilaborce.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Ivan Solaj
primátor mesta

Doručuje sa :

1. GMT Projekt, spol. s r.o., Námestie SNP 1, 085 01 Bardejov

Na vedomie:

1. Mesto Medzilaborce – primátor mesta, Mierová 326/4, 068 01 Medzilaborce
2. NUMERAL, spol. s r.o., Ťačevská 19, 085 01 Bardejov
3. Okresné riaditeľstvo HaZZ, Kudlovska 173, 066 01 Humenné
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, 26.novembra 1507/2, 066 18 Humenné
5. Katastrálny úrad Prešov, SK, Dobrianskeho 89, 068 01 Medzilaborce

BYTOVÝ DOM MEDZILABORCE

Protokol o skutočnom vyhotovení stavby a vybavení bytu

- Povrchová úprava vnútorných stien a stropu bytu v konečnom prevedení omietka s maľbou resp. obklad.
- Povrchová úprava podláh bytu v konečnom prevedení dlažba keramická resp. laminátové podlahy.
- Vybavenie bytu základnými zariadeniami predmetmi, ktorými sú sprchovací kút, umývadlo, záchodová misa, vodovodné batérie.
- Vybavenie bytu kuchynskou linkou s elektrickým spotrebičom na varenie.
- Kúpeľňa vybavená keramickým obkladom do výšky 2,10 m.
- Systém vykurovania bytu so zabezpečením merania a regulácie a s vybavením s potrebnými vykurovacími telesami.
- Všetky zariadenie predmety, vrátane kuchynskej linky a spotrebiča na varenie, obklady, dlažby, podlahové krytiny a pod. v štandardnej kvalite, cene a dostupné na domácom trhu.
- Okná v byte s vetracou štrbinou - zasklenie $k_{max} = 1,3 \text{ W/(m}^2\text{.K)}$ a okná v schodisku majú izolačné dvojsklo so zasklením $k_{max} = 1,3 \text{ W/(m}^2\text{.K)}$.
- Vstupné dvere do bytu s požiarou odolnosťou minimálne 30 min.(V zmysle PD)
- Horizontálne a vertikálne rozvody sú vybavené tepelnou ochranou.