

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

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 (IBAN): 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
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu (IBAN): SK48 0200 0000 0000 2302 8532
štatutárny orgán: Ing. Vladislav Višňovský, primátor mesta
(ďalej len „kupujúci“)

(predávajúci a kupujúci spolu ďalej aj len „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet zmluvy

- Predávajúci je výlučným vlastníkom, v spoluvlastníckom podiele 1/1, nehnuteľnosti 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 **655**, postavenej na pozemku s parcelným číslom **1346/436** (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, v obci Medzilaborce, v okrese Medzilaborce), druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom, názov stavby: „Bytový dom Medzilaborce (SO – 02, resp. II. etapa)“ (vyššie špecifikovaná stavba so súpisným číslom 655 ďalej aj len „Bytový dom“).
- Predávajúci vybudoval v súvislosti s Bytovým domom novú technickú vybavenosť, a to SO 06 (Spevnené plochy II. etapa), pozostávajúcu z:
 - miestnej prístupovej komunikácie** na pozemku s parcelným číslom 1346/86, ide o parcelu registra „C“, o výmere: 7808 m², druh pozemku ostatné plochy, pozemku registra C KN s parcelným číslom 1346/81, o výmere: 1908 m², druh pozemku: ostatné plochy, pozemku registra C KN s parcelným číslom 1346/82, o výmere: 656 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, pozemku registra C KN s parcelným číslom 1346/83, o výmere: 180 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a pozemku s parcelným číslom 1222, ide o parcelu registra „C“, o výmere 3271 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, situovaných v katastrálnom území Medzilaborce, v obci Medzilaborce, v okrese Medzilaborce a zapísaných na liste vlastníctva č. 1533 (ďalej aj len „miestna prístupová komunikácia“),

- b. **parkovacích plôch v počte 25 parkovacích miest** na pozemku s parcelným číslom 1346/467, registra „C KN“, situovaných v katastrálnom území Medzilaborce, v obci Medzilaborce, v okrese Medzilaborce a zapísaných na liste vlastníctva č. 1533 (ďalej aj len „parkovacie plochy“)

(miestna prístupová komunikácia a parkovacie plochy ďalej spolu aj len „**Technická vybavenosť**“). Technická vybavenosť je vyznačená v situačnom nákrese, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** tejto zmluvy. Predávajúci je výlučným vlastníkom Technickej vybavenosti.

3. Touto zmluvou predávajúci predáva kupujúcemu a prevádza na kupujúceho svoje vlastnícke právo k Bytovému domu a Technickej vybavenosti (ďalej spolu aj len „**Predmet kúpy**“) a kupujúci kupuje od predávajúceho Predmet kúpy 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 v nasledovnej výške:
 - a) kúpna cena Bytového domu bola určená dohodou zmluvných strán vo výške **1 017 209,60 EUR** (slovom: jedenmiliónsedemnásttisícdeväť eur a šesťdesiat eurocentov), pričom 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,
 - b) kúpna cena miestnej prístupovej komunikácie a parkovacích plôch bola určená dohodou zmluvných strán vo výške 32 916,67 EUR bez DPH, t.j. **39 500,- EUR s DPH**.
2. Vyššie dohodnutá kúpna cena Predmetu kúpy je záväzná a konečná a 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, schodiska, výťahu, pivničných priestorov, rozvodov elektrickej energie, vody, tepla a pod.). Kúpna cena Bytového domu uvedená v bode 1 tohto článku tejto zmluvy zahŕňa aj prípadnú daň z pridanej hodnoty v prípade, ak táto daň bude pri prevode Bytového domu 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**“)
 - b) z finančných prostriedkov získaných formou dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej aj len „**MDV a RR SR**“)
 - c) z vlastných rozpočtových prostriedkov.
4. Kúpnu cenu Predmetu kúpy sa kupujúci zaväzuje zaplatiť predávajúcemu nasledovne:
 - a) časť kúpnej ceny Bytového domu vo výške 610 320,- EUR je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu v lehote uvedenej v bode 5 tohto článku tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej predávajúcim, a to z úveru poskytnutého ŠFRB podľa zákona č. 150/2013 Z. z.,
 - b) časť kúpnej ceny Bytového domu vo výške 406 880,- EUR je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu v lehote uvedenej v bode 5 tohto článku tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej predávajúcim, a to z prostriedkov poskytnutých MDV a RR SR podľa zákona č. 443/2010 Z. z.,
 - c) časť kúpnej ceny Bytového domu vo výške 9,60 EUR je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu v lehote uvedenej v bode 5 tohto článku tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej predávajúcim, a to z vlastných prostriedkov kupujúceho,
 - d) časť kúpnej ceny miestnej prístupovej komunikácie a parkovacích plôch vo výške 27 650,- EUR je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu v lehote uvedenej v bode 5 tohto článku tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej predávajúcim, a to z prostriedkov poskytnutých MDV a RR SR podľa zákona č. 443/2010 Z. z.,
 - e) časť kúpnej ceny miestnej prístupovej komunikácie a parkovacích plôch vo výške 11 850,- EUR je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu v lehote uvedenej v bode 5 tohto článku tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej predávajúcim, a to z vlastných prostriedkov kupujúceho.

5. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu Predmetu kúpy do 30 dní od doručenia faktúry vystavenej predávajúcim kupujúcemu. Kupujúci berie na vedomie a výslovne súhlasí s tým, že predávajúci vystaví a doručí kupujúcemu faktúry na úhradu kúpnej ceny Predmetu kúpy.
6. Kúpnu cenu je kupujúci povinný uhradiť na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kúpna cena Predmetu kúpy nebude predávajúcemu uhradená v plnej výške najneskôr do 8 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť všetky úkony potrebné k úhrade kúpnej ceny Predmetu kúpy 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 a Technickej vybavenosti v plnej výške.

Článok III. Popis predmetu kúpy

1. Bytový dom a Technická vybavenosť boli postavené na základe stavebného povolenia č. 13/130411/ML-003 zo dňa 17.12.2013 a právoplatného dňa 18.12.2013, ktoré bolo vydané Mestom Medzilaborce, v znení jeho neskorších zmien a doplnení, a skolaudované kolaudačným rozhodnutím č. 16/160090/ML - 003 vydaným dňa 11.04.2016 Mestom Medzilaborce, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.04.2016. Toto kolaudačné rozhodnutie tvorí **Prílohu č. 2** tejto zmluvy.
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 kúpnej 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, miestnosť výmenníkovej stanice a pivničné priestory. Na druhom až deviatom nadzemnom podlaží sa nachádzajú jednotlivé byty, schodisko, chodba a výťahová šachta. Všetky 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. a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania. Všetky byty v Bytovom dome sú vybavené štandardným vybavením. Štandard vybavenia bytu tvorí **Prílohu č. 3** 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. Byty v Bytovom dome majú nasledovnú podlahovú plochu:
 - 8 bytových jednotiek má podlahovú plochu bytu: 33,26 m²
 - 8 bytových jednotiek má podlahovú plochu bytu: 58,96 m²
 - 8 bytových jednotiek má podlahovú plochu bytu: 52,27 m².
6. Súčasťou bytov, ktoré sa nachádzajú v Bytovom dome, je ich vnútorné vybavenie, a to: vnútorné rozvody vody, tepla, kanalizácie a elektriny, sprchovací kút, umývadlo, záchodová misa, vodovodné batérie, kuchynská linka s elektrickým spotrebičom na varenie, keramická dlažba resp. laminátové podlahy a v kúpeľni sa nachádza keramický obklad.
7. Príslušenstvom bytov, ktoré sa nachádzajú v Bytovom dome, je: chodba, kúpeľňa s WC, balkón a kuchyňa, s tým, že:
 - 8 bytov, ktoré majú podlahovú plochu bytu 33,26 m², majú kuchyňu spojenú s obývacou izbou
 - 8 bytov, ktoré majú podlahovú plochu bytu 58,96 m², majú kuchyňu spojenú s obývacou izbou.
8. Spoločnými časťami Bytového domu sú časti domu, nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

9. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú najmä výťah, spoločné televízne antény, bleskozvod, vodovodné, teplotné, kanalizačné a elektrické prípojky a iné zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Bytového domu.
10. 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.

Článok IV.

Nadobudnutie vlastníckeho práva a odovzdanie predmetu kúpy

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Bytovému domu 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. V prípade porušenia predchádzajúcej vety tohto bodu zodpovedá kupujúci predávajúcemu za všetku škodu, ktorá v súvislosti s tým predávajúcemu vznikne, a predávajúci je zároveň oprávnený v tomto prípade od tejto zmluvy odstúpiť.
2. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať kupujúcemu Predmet kúpy do užívania do 180 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Kupujúci je povinný prevziať od predávajúceho Predmet kúpy do užívania do 5 dní odo dňa, kedy ho predávajúci vyzve na prevzatie Predmetu kúpy (predávajúci je oprávnený vyzvať kupujúceho na prevzatie Predmetu kúpy kedykoľvek od podpisu tejto zmluvy až do uplynutia lehoty uvedenej v prvej vete tohto bodu). O odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. V prípade, ak si kupujúci nesplní svoju povinnosť prevziať Predmet kúpy do 5 dní odo dňa, kedy ho predávajúci vyzve na prevzatie Predmetu kúpy a/alebo, ak kupujúci v tejto lehote nepodpíše vyššie uvedený protokol, považuje sa Predmet kúpy za odovzdaný kupujúcemu do užívania uplynutím 5 dní odo dňa, kedy ho predávajúci vyzval na prevzatie Predmetu kúpy.

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 kúpnej 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 svojim 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 kúpnej 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
 - b) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
 - c) 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 700/445/2015, predmetom ktorej je poskytnutie úveru kupujúcemu na úhradu kúpnej ceny Bytového domu a zároveň, že uzavrel s MDV a RR SR Zmluvu č. 0061-PRB/2015 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov, ktorej predmetom je poskytnutie dotácie kupujúcemu na úhradu kúpnej ceny Bytového domu a zároveň Zmluvu č. 0062-PRB/2015 o poskytnutí dotácie na obstaranie technickej vybavenosti, ktorej predmetom je poskytnutie dotácie kupujúcemu na úhradu kúpnej ceny miestnej prístupovej komunikácie. 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. V prípade porušenia tohto ustanovenia zo strany kupujúceho je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
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.
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 vôľnosť 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. 24/2016 zo dňa 28.04.2016

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 - Situačný náčrt Technickej vybavenosti

Príloha č. 2 – Kolaudačné rozhodnutie č. 16/160090/ML - 003

Príloha č. 3 – Štandard vybavenia bytu"

V Medzilaborciach dňa 28.04.2016

Predávajúci:

Kupujúci:

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

.....
Mesto Medzilaborce
Ing. Vladislav Višňovský, primátor mesta