

KÚPNA ZMLUVA č. 38 /2021

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa § 11 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

Predávajúci : Slovenská republika – Okresný úrad Trnava

Kollárova 8, 917 02 Trnava

V zastúpení: Ing. Martin Turčan, prednosta

Číselný identifikátor: 00151866002

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

číslo účtu: SK9481800000007000187786

VS: 1320382021

ďalej len „predávajúci“

a

Kupujúci **J & M PROPERTY s.r.o.**

Jégeho 6/10, 971 01 Prievidza

Obchodný register Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro,

Vložka č.23437/R

V zastúpení: Ján Michalovič, konateľ

IČO 45 705 011

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

ďalej len „kupujúci“

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom kúpnej zmluvy sú nehnuteľnosti v k. ú. Senica, obec Senica, okres Senica a to menovite:

- Byt č.13, na 2. poschodí, vo vchode č. 34, v bytovom dome súp. 300 na parcelách C KN č. 1491,1492,1493,1494, na ulici Kalinčiakova č. 34, zapísanom na LV č. 4675, vo vlastníctve štátu v podiele 1/1. Príslušenstvo k bytu je uvedené v znaleckom posudku č. 31/2021 vypracovanom znaleckou organizáciou ÚEOS - Komercia, a. s., Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava.
- podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve je 2361/100000-in.
- Parcely registra C KN č. 1491 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m², parc. č. 1492 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 151 m², parc.č. 1493 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 151 m², parc. č. 1494 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m² zapísané na LV č. 7325, vo vlastníctve štátu v podiele 2361/100000 - in.

2. Predmetné nehnuteľnosti uvedené v článku II. ods. 1. tejto zmluvy prešli do vlastníctva Slovenskej republiky, do správy Okresného úradu Trnava na základe

Uznesenia Okresného súdu Senica č. 3D/106/2020, Dnot 188/2020 oko odúmrtí po poručiťelke Marte Serátorovej, zomr. dňa 23.08.2020.

3. Dôvodom prevodu nehnuteľností zo strany predávajúceho je naloženie s prebytočným majetkom štátu v dočasnej správe Okresného úradu Trnava podľa § 5 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, ktorý neslúži správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.

4. SR - Okresný úrad Trnava, ako príslušný orgán v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, predáva podľa § 11 v spojitosti s § 8aa ods. 6 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka majetok štátu uvedený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy a kupujúci : spoločnosť **J & M PROPERTY s.r.o.**, Jégeho 6/10, 971 01 Prievidza, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, Vložka č.23437/T v zastúpení: Ján Michalovič, konateľ, IČO 45 705 011 tento majetok kupuje do svojho výlučného vlastníctva.

5. Kupujúci plánuje nehnuteľnosti uvedené čl. II. ods. 1. tejto kúpnej zmluvy využívať na bývanie.

6. Okresný úrad Trnava ako dočasný správca majetku štátu uskutočnil ponukové konanie podľa § 8 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov v registri ponúkaného majetku štátu vedenom Ministerstvom financií Slovenskej republiky, na stránke www.ropk.sk, ale v stanovenej lehote na doručovanie ponúk neboli doručené žiadne ponuky na prevod správy.

Dočasný správca uskutočnil jedno kolo vyhlásenia elektronickej aukcie. Oznámenie o vyhlásení elektronickej aukcie zverejnil v registri ponúkaného majetku štátu podľa § 8aa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. V prvom kole vyhlásenia elektronickej aukcie ponúkol správca nehnuteľností uvedenú v bode 1. článku II. tejto zmluvy za cenu 42 400,00 €, t. j. za primeranú cenu určenú znaleckým posudkom č. 31/2021 vypracovanom znaleckou organizáciou ÚEOS - Komercia, a. s., Koceľova 9, 821 08 Bratislava. Do vyhlásenia e-aukcie bolo prihlásených 19 uchádzačov, ktorí všetci splnili požadované podmienky. Uchádzačom boli zaslané výzvy na účasť v elektronickej aukcii. Východiskovou cenou elektronickej aukcie bola najvyššia cenová ponuka aspoň vo výške primeranej ceny ponúknutá v rámci vyhlásenia elektronickej aukcie, t. j. 51 001,00 €. Dňa 04.11. 2021 Okresný úrad Trnava na základe ustanovenia § 8aa ods. 6. zákona o správe majetku štátu pristúpil k vykonaniu elektronickej aukcie. Po ukončení e-aukcie bol zo softvéru Proe.biz vygenerovaný súhrnný protokol e-aukcie s automatizovaným vyhodnotením poradia cenových ponúk, z ktorého vyplýva, že výhercom elektronickej aukcie bol kupujúci **J & M PROPERTY s.r.o.**, Jégeho 6/10, 971 01 Prievidza, ktorý splnil určené podmienky a ponúkol najvyššiu cenovú ponuku v sume 64 500,00 EUR. Na základe uvedeného komisia odporučila s víťazom elektronickej aukcie uzatvoriť kúpnu zmluvu.

Článok III. Popis a rozloha bytu

1. Byt č. 13 sa nachádza na 2.p. bytového domu súp. číslo 300 na Kalinčiakova 34, vchod č. 34 zapísaný na LV č. 4675 k.ú. Senica, ktorý je situovaný na pozemkoch registra C KN parc. č. 1491,1492,1493,1494 v kat. území Senica zapísaných na LV č. 7325. Byt č. 13 pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva - kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, pivničnej kobky o ploche 1,85 m² a 1x lodžia o ploche 2,93 m².

2. Súčasťou bytu č. 13 je jeho celková vnútorná inštalácia a to: vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, TV, telefónne iné káblové prípojky, okrem stúpacieho vedenia vrátane uzatváracích ventilov.

Vlastníctvo bytu č. 13 je ohraničené : vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu (pivnica) vrátane zárubní, hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu studenej vody a elektrickými poistkami pre byt. Okná v byte sú plastové osadené izolačným dvojsklom, s interiérovými kovovými žalúziami. Omietky v celom byte sú vápenné štukové. Bytové jadro s rozvodmi je umakartové. Podlahy a obklady: v byte okrem hygienických miestností, kde je položená keramická dlažba, je kombinácia PVC, dubových vlysov a kobercov. Keramické obklady sú v kúpeľni okolo vane, a za pracovnou doskou kuchynskej linky. Dvere interiérové na báze dreva osadené do oceľových zárubní. Vstupné dvere do bytu sú drevené. Sociálne zariadenia: vaňa, keramické umývadlo, WC s nádržkou. Vykurovanie bytu: vykurovacími telesami. Kuchynská linka z materiálov na báze dreva. V byte je vybudovaný rozvod studenej vody, elektroinštalácie s meraním. K bytu patrí 1x lodžia a pivničná kobka.

3. Celková podlahová výmera bytu je 46,57 m². K podlahovej ploche bytu je započítaná podlahová plocha pivnice, ktorej plocha je 1,85 m². Plocha lodžie nie je započítaná k podlahovej ploche bytu, jej hodnota je vyjadrená v koeficiente vybavenia bytu: (výmera chodby je 5,05 m², výmera kúpeľne je 2,09 m², výmera WC je 0,94 m², výmera kuchyne je 9,65 m², výmera izby je 17,61 m², výmera izby je 11,23 m²)

Článok IV.

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva. Vlastníci bytu majú podiel aj na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu v súlade s ust. Zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Spoluvlastnícky podiel je odvodený od vlastníctva bytu a je daná podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ktorý je rovný 2361/100000.

2. Spoločnými časťami domu sú časti domu, nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a určené na spoločné užívanie: základy domu, strecha, obvodové múry, vchody, priečelia, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, klampiarске konštrukcie, výťahové šachty.

3. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to najmä: osobný výťah, skriňa s elektromermi a hlavnými ističmi, miestnosť pre upratovačku, prostriedky požiarnej ochrany, vodovodné, kanalizačné, elektrické, slaboprúde rozvody a prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, v ktorom je byt umiestnený.

4. Príslušenstvom domu sú časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, a ktoré sa nachádzajú na príľahlých pozemkoch, a to spevnené plochy, zeleň so závlahami, chodníky, komunikácie, plocha vyčlenená na uloženie kontajnerov na odpad a dopravné značenie.

5. Konštrukčno-materiálové riešenie – nosná zvislá konštrukcia domu je murovaná. Vodorovné konštrukcie sú monolitné železobetónové. Schodisko je monolitické železobetónové.

Článok V. Technický stav domu a bytu

Technický stav bytu, bytového domu, spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva zodpovedá ich veku a prevedeným rekonštrukciám. Bytový dom je zateplený. Životnosť bytového domu sa odhaduje na 120 rokov. Kupujúci prehlasuje, že stav v akom sa nachádza byt a dom pozná zo znaleckého posudku a byt uvedený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy v podiele 1/1 spolu so spoločnými priestormi a spoločnými zariadeniami bytu v tomto stave kupuje do svojho výlučného vlastníctva a súhlasí s tým, že vypratanie a vyčistenie bytu zabezpečí na vlastné náklady. Uvedené nehnuteľnosti sú popísané v znaleckom posudku č. 31/2021 zo dňa 14.07.2021, vypracovanom znaleckou organizáciou ÚEOS - Komerčia, a. s., Koceľova 9, 821 08 Bratislava.

Článok VI. Správa domu

1. Predávajúci a kupujúci sa vzájomne dohodli, že správa bytového domu súp. č. 300 bude vykonávaná podľa aktuálnej zmluvy o výkone správy a kupujúci pristupuje k zmluve o výkone správy. Úkony súvisiace s prístupom k zmluve o výkone správy vykonajú zmluvné strany v deň odovzdania predmetu prevodu do užívania nadobúdateľovi.

2. Predávajúci vyhlasuje, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome. Potvrdenie správcu bytového domu, Okresné stavebné bytové družstvo Senica, Štefánikova 718/44, 905 01 Senica IČO 00223093 zapísaný v OR OS Trnava, od. Dr.vložka č. 21/T, o neexistencii nedoplatkov spojených s užívaním bytu v zmysle § 5 ods. 2 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bude prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Článok VII. Dohoda o cene

1. Všeobecná hodnota prevádzaného majetku štátu uvedeného v článku II. ods. 1. tejto zmluvy činí 42 400,00 EUR, slovom štyridsaťdvojtisícštyristo eur. Je určená znaleckým posudkom č.31/2021 zo dňa 14.07.2021, znaleckej organizácie ÚEOS - Komerčia, a. s., Koceľova 9, 821 08 Bratislava, zapísanej v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900197.

2. Kúpna cena nehnuteľností uvedených v článku II.ods.1.tejto zmluvy činí **64 500,00 EUR**, slovom šesťdesiatštyritisícpäťsto eur.

3. Zábezpeka v sume 3000,00 EUR, slovom tritisíc eur, ktorú uhradil kupujúci na účet číslo : SK59 8180 0000 0070 0018 0074 sa zarátava do kúpnej ceny uvedenej v bode 2. tohto článku. Kupujúci sa zaväzuje, že kúpnu cenu po odpočítaní zábezpeky v sume 3000,00 EUR (slovom tritisíc eur) v zostávajúcej sume 61500 EUR, slovom šesťdesiatjedentisícpäťsto eur poukáže na účet predávajúceho vedený v Štátnej pokladnici Bratislava, číslo účtu: SK94 8180 0000 0070 0018 7786, VS: 1320382021 najneskoršie do 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti kúpnej zmluvy, t. j. pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.

4. Ak kupujúci nezaplatí zostávajúcu časť kúpnej ceny v zmysle bodu 3. tohto článku najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, predávajúci je podľa § 11 ods. 1 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

povinný odstúpiť od zmluvy. Ak kupujúci neuzatvorí kúpnu zmluvu v lehote určenej predávajúcim alebo ak predávajúci odstúpi od kúpnej zmluvy, pretože kupujúci v dohodnutej lehote nezaplatil kúpnu cenu, zábezpeka v sume 3000,00 EUR prepadne v prospech štátu.

Článok VIII. Povinnosti zmluvných strán

1. Predávajúci prehlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností uvedených v článku II. ods. 1. tejto zmluvy a tieto nehnuteľnosti nie sú zaťažené žiadnymi zmluvnými záväzkami ani povinnosťami voči tretím osobám, okrem záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytového priestoru, na zabezpečenie budúcich pohľadávok v bytovom dome podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch. K pozemku na ktorom je dom postavený je zriadené podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z. z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, spočívajúce v práve stavby v práve vstupu a prechodu.
2. Dňom nadobudnutia vlastníctva k predmetu zmluvy prechádzajú na kupujúcu všetky práva a povinnosti vyplývajúce z vlastníctva predmetu zmluvy.
3. Kúpnu cenu v zmysle článku VII. ods. 2 a 3 je kupujúci povinný zaplatiť pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.
4. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je oprávnený podať predávajúci.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za podanie návrhu na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností vo výške 66,- EUR uhradí kupujúci.

Článok IX. Platnosť zmluvy a účinnosť zmluvy

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle § 5a) zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, a preto súhlasia so zverejnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám, ako aj na internete. Zverejnenie zmluvy zabezpečí predávajúci.
2. Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 11 ods. 4. zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
3. Táto zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Vecno-právne účinky nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu zmluvy nastanú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, kedy dôjde aj k odovzdaniu bytu. Odo dňa povolenia vkladu je kupujúci povinný platiť všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom nehnuteľností.

Článok X. Ostatné ujednania

1. Vo veciach, ktoré nie sú osobitne upravené v tejto kúpnej zmluve sa postupuje podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

2. Táto zmluva je vyhotovená v siedmich vyhotoveniach s platnosťou originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží po dva výtlačky, jeden výtlačok je určený pre Ministerstvo financií SR a dva výtlačky sú učené pre katastrálne konanie o povolenie vkladu.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa s ich vôľou a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Trnave dňa

Predávajúci:

SR – Okresný úrad Trnava

Ing. Martin Turčan
prednosta

Kupujúci:

J & M PROPERTY s.r.o.

Ján Michalovič
konateľ