

Kúpna zmluva

uzavretá podľa ustanovení § 588 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci: **CONSTRUCTOR-EU s.r.o.**
so sídlom: Šoltésovej 14, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 08
IČO: 36 836 907
DIČ: 2022453609
IČ DPH: SK2022453609
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK92 0900 0000 0050 2448 7864
Zastúpená: Rastislav Mati, konateľ
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. 154734/B

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci:

Obchodné meno: **Obec Nová Kelča**
Sídlo: Nová Kelča 72, 094 04 Nová Kelča
IČO: 00 332623
DIČ: 2020528499
Bankové spojenie: Prima banka a.s.
IBAN: SK48 5600 0000 0088 7874 3001
Zastúpená
prostredníctvom: PhDr. Mária Telepunová, starostka
(ďalej len „kupujúci“)
(predávajúci a kupujúci ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
 - a) osemnástich (18) bytových jednotiek nachádzajúcich sa v polyfunkčnej budove, so súpisným číslom 74, vchod č. 0 a 1, evidovaných na LV č. 336, postavená na pozemku parc. CKN č. 7, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 852 m², evidovanom na LV č. 413 v katastrálnom území Nová Kelča, vedeným katastrálnym odborom Okresného úradu Vranov nad Topľou, pre okres Vranov nad Topľou, obec Nová Kelča a katastrálne územie Nová Kelča, evidovaných ako:

Vchod č.	Č. bytu	Posch.	Výmera v m ²	Spoluvlastnícky podiel	Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach, na príslušenstve
0	1	1	59,12	1/1	5912/238080
0	2	1	59,37	1/1	5937/238080
0	3	1	59,12	1/1	5912/238080
0	4	1	59,37	1/1	5937/238080

Vchod č.	Č. bytu	Posch.	Výmera v m ²	Spoluvlastnícky podiel	Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach, na príslušenstve
0	5	1	49,60	1/1	4960/238080
1	6	1	60,20	1/1	6020/238080
1	7	1	64,28	1/1	6428/238080
1	8	1	60,25	1/1	6025/238080
1	9	1	64,13	1/1	6413/238080
0	10	2	59,53	1/1	5953/238080
0	11	2	59,84	1/1	5984/238080
0	12	2	59,49	1/1	5949/238080
0	13	2	59,56	1/1	5956/238080
0	14	2	49,77	1/1	4977/238080
1	15	2	60,49	1/1	6049/238080
1	16	2	64,78	1/1	6478/238080
1	17	2	60,47	1/1	6047/238080
1	18	2	64,27	1/1	6427/238080

(ďalej ako „**byty alebo predmet prevodu**“).

b) technickej vybavenosti postavenej na pozemkoch: parcela C-KN č. 8/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 727 m², parcela C-KN č. 8/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², parcela C-KN č. 8/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², parcela C-KN č. 8/14 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², parcela C-KN č. 8/15 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², parcela C-KN č. 8/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², parcela C-KN č. 8/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², parcela C-KN č. 8/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², parcela C-KN č. 8/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m², parcela C-KN č. 8/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m², parcela C-KN č. 8/21 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m², parcela C-KN č. 8/22 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m², parcela C-KN č. 8/23 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m², parcela C-KN č. 8/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m², parcela C-KN č. 8/25 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m², parcela C-KN č. 8/26 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m², parcela C-KN č. 8/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 m², parcela C-KN č. 8/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 m², parcela C-KN č. 8/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 m² evidované na LV č. 413 v katastrálnom území Nová Kelča, vedeným katastrálnym odborom Okresného úradu Vranov nad Topľou, pre okres Vranov nad Topľou, obec Nová Kelča a katastrálne územie Nová Kelča a to:

- stavebný objekt 02 - Spevnená a odstavná plocha
- stavebný objekt 03 - Vodovodná prípojka
- stavebný objekt 04 - OEZ
- stavebný objekt 05 - Kanalizačná prípojka
- stavebný objekt 06 - Teplovodná prípojka

prislúchajúca k polyfunkčnej budove, so súpisným číslom 74, postavenej na pozemku parcela C-KN č. 7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 852 m² evidovaná na LV č. 336 v katastrálnom území Nová Kelča, vedeným katastrálnym odborom Okresného úradu Vranov nad Topľou, pre okres Vranov nad Topľou, obec Nová Kelča a katastrálne územie Nová Kelča.

(ďalej ako „**technická vybavenosť alebo predmet prevodu**“)

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

2. Špecifikácia predmetu prevodu jednotlivých bytových jednotiek v polyfunkčnej budove (v minimálnom rozsahu: označenie a rozloha/podlahová plocha) je uvedená v bode 1 písmeno a) tejto Zmluvy.
3. Predávajúci na základe tejto zmluvy predáva predmet prevodu špecifikovaný v bode 1 tohto článku zmluvy kupujúcemu a kupujúci ho kupuje do výlučného vlastníctva. Zároveň sa kupujúci zaväzuje zaplatiť za tento prevod vlastníckeho práva k predmetu prevodu predávajúcemu kúpnu cenu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
4. Kupujúci kupuje predmet prevodu za účelom ďalšieho prenájmu vo forme obecných nájomných bytov.
5. Predmet prevodu špecifikovaný v bode 1 tohto článku zmluvy bol postavený na základe stavebného povolenia č. HOL-S2021/00042 vydaného Obcou Holčikovce, dňa 14.4.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.5.2021, skolaudované kolaudačným rozhodnutím č. HOL-S2022/00260 zo dňa 17.2.2023, vydaným Obcou Holčikovce, pričom kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 14.3.2023, a súvisiace technické zariadenie, ktoré využíva energiu z obnoviteľných zdrojov povolením súhlasu Obce Holčikovce č. HOL-S2024/00009 zo dňa 9.1.2024 k Ohláseniu drobnej stavby. Toto stavebné povolenie (príloha č. 1), kolaudačné rozhodnutie (príloha č. 3), ohlásenie drobnej stavby vrátane súhlasu obce (príloha č. 2) sú neoddeliteľnou súčasťou tejto kúpnej zmluvy.
6. Byty v polyfunkčnej budove 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 neskorších predpisov a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
7. Kupujúci vyhlasuje, že má záujem ako dlžník so Štátnym fondom rozvoja bývania (ďalej aj ako „ŠFRB“) ako veriteľom uzavrieť písomnú Zmluvu o úvere, na základe ktorej bude oprávnený čerpať úver do maximálnej výšky 1.137.520,- EUR (slovom: jeden milión jednotridsaťsedemtisíc päťstodvadsať eur) a s Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky (ďalej aj ako „MD SR“) uzavrieť písomnú Zmluvu o poskytnutí dotácie, na základe ktorej bude oprávnený čerpať dotáciu do maximálnej výšky 612.510,- EUR (slovom: šesťstodvanásťtisícpäťstodesať eur) na účely úhrady kúpnej ceny za predmet prevodu podľa tejto Zmluvy (ďalej len „Zmluva“). Predávajúci súhlasí s formou a spôsobom financovania kúpnej ceny predmetu prevodu v zmysle tejto zmluvy. Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť kupujúcemu, resp. ŠFRB a MD SR, všetku súčinnosť potrebnú k naplneniu účelu tejto zmluvy, najmä na zriadenie a vznik (t.j. registráciu vkladom do katastra nehnuteľností) záložného práva ŠFRB ako záložného veriteľa k predmetu prevodu za účelom zabezpečenia pohľadávky ŠFRB voči kupujúcemu zo Zmluvy o úvere. Predávajúci berie na vedomie, že zriadenie a vznik záložného práva k predmetu prevodu predstavuje jednu z podmienok čerpania úveru kupujúcim v zmysle Zmluvy o úvere, a teda predpoklad úhrady kúpnej ceny predmetu prevodu kupujúcim. Akékoľvek a všetky náklady a poplatky súvisiace so zriadením a vznikom záložného práva k predmetu prevodu v prospech ŠFRB znáša v plnom rozsahu kupujúci. Predávajúci sa zároveň zaväzuje uzavrieť k tejto zmluve príslušný dodatok, v prípade, ak jeho uzavretie bude potrebné na získanie podpory (úveru a dotácie) kupujúcim zo strany ŠFRB a MD SR, a to v znení vyžadovanom a akceptovateľnom pre ŠFRB a MD SR.

8. Kupujúci predmet prevodu špecifikovaný v bode I písmeno b) tohto článku nadobudne zmysle § 14a ods. 7 zákona č. 150/2013 Z.z. bez podpory podľa zákona o ŠFRB.

Článok II. Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene za:

- a) predmet prevodu (byty v polyfunkčnej budove so súp. č. 74 špecifikovanom v článku I. bod 1 písmeno a) tejto zmluvy v počte 18, s celkovou podlahovou plochou 1.073,64 m²) vo výške 1.458.361,- EUR bez DPH (slovom: jeden milión štyristopäťdesiatosemtisíc tristošesťdesiatjeden eur), t.j. **1.750.033,20 EUR** vrátane DPH (slovom: jeden milión sedemstopäťdesiattisíc tridsaťtri eur a dvadsať centov), pričom cena za jeden m² podlahovej plochy je stanovená vo výške 1.358,33 EUR bez DPH/m², t.j. 1.630,- EUR vrátane DPH podlahovej plochy a vychádza z oprávnených nákladov stavby,

Kúpna cena za predmet prevodu bude hradená z viacerých zdrojov: v sume 1.137.520,- EUR vrátane DPH prostriedkami z úveru poskytnutého ŠFRB, v sume vo výške 612.510,- EUR vrátane DPH dotáciou poskytnutou MD SR a 3,20 EUR vrátane DPH z vlastných prostriedkov kupujúceho. Kúpna cena za jednotlivé byty je členená nasledovne:

Č. bytu	Výmera v m ²	Cena bez DPH	Cena vrátane DPH
1	59,12	80 304,67	96 365,60
2	59,37	80 644,25	96 773,10
3	59,12	80 304,67	96 365,60
4	59,37	80 644,25	96 773,10
5	49,60	67 373,33	80 848,00
6	60,20	81 771,67	98 126,00
7	64,28	87 313,67	104 776,40
8	60,25	81 839,58	98 207,50
9	64,13	87 109,92	104 531,90
10	59,53	80 861,58	97 033,90
11	59,84	81 282,67	97 539,20
12	59,49	80 807,25	96 968,70
13	59,56	80 902,33	97 082,80
14	49,77	67 604,25	81 125,10
15	60,49	82 165,58	98 598,70
16	64,78	87 992,83	105 591,40
17	60,47	82 138,42	98 566,10
18	64,27	87 300,08	104 760,10

- b) Predmet prevodu (vybudovaná technická vybavenosť špecifikovaná v článku I. bod 1 písmeno b) tejto zmluvy vo výške 5,- EUR bez DPH (slovom: päť eur), t.j. **6,- EUR** vrátane DPH (slovom: šesť eur) hradená z vlastných prostriedkov kupujúceho členená nasledovne:

Názov stavebného objektu	Cena bez DPH	Cena vrátane DPH
stavebný objekt 02 - Spevnená a odstavná plocha	1,00	1,20
stavebný objekt 03 - Vodovodná prípojka	1,00	1,20
stavebný objekt 04 - O EZ	1,00	1,20
stavebný objekt 05 - Kanalizačná prípojka	1,00	1,20
stavebný objekt 06 - Teplovodná prípojka	1,00	1,20

c) Celková kúpna cena predmetu prevodu je vo výške 1.458.366,- EUR bez DPH (slovom: jeden milión štyristopäťdesiatosemtisíc tristošesťdesiatšesť eur), t.j. **1.750.039,20 EUR** vrátane DPH (slovom: jeden milión sedemstopäťdesiatšesť tisíc tridsaťdeväť eur a dvadsať centov)

(ďalej len „Kúpna cena“).

2. Zmluvné strany potvrdzujú, že Kúpna cena bola zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

3. Byty v polyfunkčnej budove definované v článku I. bod 1 tejto zmluvy sú bližšie špecifikované v bode 1 tejto Zmluvy s uvedením výmer podlahových plôch jednotlivých bytov.

4. Kúpna cena v časti zodpovedajúcej výške poskytnutého úveru zo ŠFRB, t.j. suma 1.137.520,- EUR vrátane DPH (slovom: jeden milión jednotridsaťsedemtisíc päťstodvadsať eur) a poskytnutej dotácie z MD SR vo výške 612.510,- EUR vrátane DPH (slovom: šesťstodvanásťtisíc päťstodesať eur) bude predávajúcemu zaplatená priamo zo strany ŠFRB a MD SR najneskôr do 45 pracovných dní odo dňa schválenia čerpania podpory (úveru) zo strany ŠFRB a dotácie zo strany MD SR kupujúcemu v zmysle Zmluvy o úvere a Zmluvy o dotácii.

5. Časť Kúpnej ceny vo výške 9,20 EUR vrátane DPH (slovom: deväť eur a dvadsať centov) a to: 3,20 EUR vrátane DPH vzniknutá zaokrúhľovaním za predmet prevodu špecifikovaný v článku I. písmeno a) tejto zmluvy a 6,- EUR vrátane DPH za predmet prevodu špecifikovaný v článku I. písmeno b) tejto zmluvy bude hradená z vlastných zdrojov kupujúceho priamo na bankový účet predávajúceho a to najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok: (i) ŠFRB vydá rozhodnutie o poskytnutí podpory (t.j. o poskytnutí úveru) a (ii) MD SR vydá rozhodnutie o poskytnutí dotácie kupujúcemu na úhradu časti kúpnej ceny v súlade s touto zmluvou a súčasne (iii) dôjde k uzavretiu Zmluvy o úvere medzi ŠFRB a kupujúcim a Zmluvy o poskytnutí dotácie medzi MD SR a kupujúcim.

6. Časť Kúpnej ceny predmetu prevodu vo výške 1.137.520,- EUR vrátane DPH (slovom: jeden milión jednotridsaťsedemtisíc päťstodvadsať eur) (výška poskytnutého úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania) bude uhradená na účet predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto kúpnej zmluvy a určeného v zmysle článku IV. bod 1 tejto zmluvy, a to na základe vystavenej faktúry predávajúcim z úveru poskytnutého ŠFRB podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania, s tým, že táto časť Kúpnej ceny bude uhradená predávajúcemu priamo zo strany Štátneho fondu rozvoja bývania so zdaniteľným plnením prislúchajúcim na deň poskytnutia úveru. Predávajúci vystaví faktúru/faktúry podľa tejto Zmluvy tak, aby mohli byť kupujúcim doručené ŠFRB najneskôr 30. kalendárny deň pred dátumom splatnosti príslušnej faktúry. Kupujúci sa výslovne zaväzuje voči predávajúcemu doručiť akékoľvek a všetky faktúry vystavené predávajúcim podľa tejto zmluvy na úhradu časti Kúpnej ceny ŠFRB najneskôr 30. kalendárny deň pred dátumom splatnosti príslušnej faktúry.

7. Časť Kúpnej ceny predmetu prevodu vo výške 612.510,- EUR vrátane DPH (slovom: šesťstodvanásťtisíc päťstodesať eur) (výška poskytnutej dotácie z Ministerstva dopravy Slovenskej republiky) bude uhradená na účet predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto kúpnej zmluvy a určeného v zmysle článku IV. bod 1 tejto zmluvy, a to na základe vystavenej faktúry predávajúcim, z dotácie poskytnutej MD SR podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, s tým, že táto časť Kúpnej ceny bude uhradená predávajúcemu priamo zo strany MD SR. Predávajúci vystaví

faktúru/faktúry podľa tejto Zmluvy tak, aby mohli byť kupujúcim doručené MD SR najneskôr 30. kalendárny deň pred dátumom splatnosti príslušnej faktúry. Kupujúci sa výslovne zaväzuje voči predávajúcemu doručiť akékoľvek a všetky faktúry vystavené predávajúcim podľa tejto zmluvy na úhradu časti Kúpnej ceny MD SR najneskôr 30 kalendárny deň pred dátumom splatnosti príslušnej faktúry.

8. Každá faktúra vystavená predávajúcim podľa tejto zmluvy musí spĺňať obsahové a formálne náležitosti stanovené príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (najmä zákonom o účtovníctve a zákonom o dani z pridanej hodnoty), ako aj nasledujúce náležitosti:
- Identifikačné údaje kupujúceho;
 - Identifikačné údaje predávajúceho;
 - Bankové spojenie predávajúceho;
 - Formu úhrady Kúpnej ceny bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho;
 - Poradové číslo faktúry;
 - Dátum zdaniteľného plnenia;
 - Dátum vyhotovenia a dátum splatnosti faktúry;
 - Podrobnú identifikáciu predmetu prevodu;
 - Uplatnenú sadzbu dane;
 - Základ dane a výšku dane

Článok III.

Povinnosti zmluvných strán

- Predávajúci je povinný podať na katastrálnom odbore príslušného okresného úradu návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho po tom, ako ŠFRB a MD SR rozhodne o priznaní podpory (úveru a dotácie) kupujúcemu a pred prevodom finančných prostriedkov (úveru) ŠFRB (t.j. časti kúpnej ceny hradenej z úveru, ktorý poskytne kupujúcemu ŠFRB) a (dotácie) MD SR (t.j. časti kúpnej ceny hradenej z dotácie, ktorú poskytne kupujúcemu MD SR) na účet predávajúceho určeného v zmysle článku IV. bod 1 tejto zmluvy, avšak nie skôr ako bude predávajúcemu uhradená časť kúpnej ceny, ktorá je hradená z vlastných zdrojov kupujúceho v súlade s čl. II. ods. 5 tejto Zmluvy, k čomu ho kupujúci splnomocňuje. Predávajúci je povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do 3 pracovných dní po splnení podmienok podľa predchádzajúcej vety. V prípade, ak predávajúci v uvedenej lehote nepodá návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho, zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu je oprávnený podať kupujúci, na čo ho predávajúci splnomocňuje.
- Kupujúci je povinný uhradiť Kúpnu cenu (jej jednotlivé časti) za predmet prevodu tak, ako je to uvedené v čl. II. tejto zmluvy; v opačnom prípade bude toto konanie považované za porušenie tejto zmluvy zakladajúce právo predávajúceho na odstúpenie od tejto zmluvy, čím nie je dotknutý nárok predávajúceho na náhradu škody; pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností kupujúci nezodpovedá za škodu v prípade, ak nedôjde k úhrade Kúpnej ceny, k uzavretiu Zmluvy o úvere medzi ŠFRB, Zmluvy o poskytnutí dotácie medzi MD SR a kupujúcim z dôvodu neposkytnutia súčinnosti predávajúceho, resp. z dôvodu porušenia povinností predávajúceho v zmysle tejto zmluvy. Právo na odstúpenie od tejto zmluvy má predávajúci, ak kupujúci neuhradí kúpnu cenu ani v dodatočnej lehote poskytnutej mu predávajúcim. Poskytnutie dodatočnej lehoty musí predávajúci kupujúcemu potvrdiť písomnou formou a dĺžka tejto lehoty by nemala byť kratšia ako jeden mesiac.

3. V prípade, ak predávajúci odstúpi od tejto zmluvy, sú si zmluvné strany povinné vrátiť všetko, čo si na základe tejto zmluvy poskytli. Nárok na náhradu škody poškodenej strany, vrátane ušlého zisku, tým nie je dotknutý.
4. Pokiaľ kupujúci neuzavrie zmluvu so ŠFRB a MD SR, na základe ktorých by mal obdržať finančné prostriedky zo ŠFRB a z MD SR v lehote do 31.12.2024, má predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť.
5. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nedôjde k uzavretiu Zmluvy o úvere medzi kupujúcim a ŠFRB a Zmluvy o poskytnutí dotácie medzi kupujúcim a MD SR ani v lehote do 31.12.2024. Dôvod na odstúpenie od Zmluvy v zmysle tohto bodu nie je porušením Zmluvy zo strany Predávajúceho.

Článok IV.

Osobitné ustanovenia a vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci berie na vedomie, že za účelom čerpania úveru kupujúcim ŠFRB vyžaduje od kupujúceho v súvislosti s poskytnutím úveru zriadenie záložného práva k predmetu prevodu za účelom zabezpečenia záväzkov kupujúceho zo Zmluvy o úvere. Predávajúci súhlasí so zriadením záložného práva podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy a potvrdzuje, že umožní zriadenie a vznik záložného práva k predmetu prevodu v prospech ŠFRB, a to pre potreby a v súvislosti s čerpaním úveru na účely úhrady Kúpnej ceny, resp. jej časti. V súvislosti so zabezpečením záväzku kupujúceho zo Zmluvy o úvere uzavretej so ŠFRB, Predávajúci sa zaväzuje a potvrdzuje, že uzavrie zmluvu o zriadení záložného práva k predmetu prevodu v prospech ŠFRB ako záložného veriteľa. Predávajúci je povinný vydať písomný súhlas so zriadením záložného práva k predmetu prevodu v prospech ŠFRB. Predávajúci berie na vedomie, že splnenie podmienky podľa tohto bodu Zmluvy je, resp. bude, jednou z podmienkou čerpania úveru stanovených zo strany ŠFRB v Zmluve o úvere.
2. Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť nevyhnutnú na naplnenie účelu tejto zmluvy.
3. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom predmetu prevodu a že predmet prevodu nie je zaťažený záložným právom, vecným bremenom, predkupným právom, prípadne iným právom tretej osoby, ktoré by malo za následok obmedzenie disponovania s predmetom prevodu v zmysle tejto zmluvy, okrem práv tretích osôb zapísaných na LV č. 336 pre k.ú. Nová Kelča.
4. Predávajúci vyhlasuje, že predmet prevodu nadobudol v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky s tým, že žiaden subjekt, tretia osoba, si neuplatňuje a ani v budúcnosti si akýmkoľvek spôsobom nemôže uplatňovať akékoľvek práva, oprávnenia a nároky (napr. reštitučné) k predmetu prevodu alebo jeho časti, ktoré by akokoľvek obmedzovali, alebo znemožňovali okrem práv tretích osôb zapísaných na LV č. 336 pre k.ú. Nová Kelča. Predávajúci vyhlasuje, že ako stavebník riadne a včas splnil všetky svoje záväzky vo vzťahu k svojim dodávateľom v súvislosti s výstavbou predmetu prevodu.
5. Predávajúci vyhlasuje, že má úplnú právnu spôsobilosť na uzavretie tejto zmluvy, jeho dispozičná voľnosť na prevod vlastníckeho práva k predmetu prevodu a na výkon jeho práv a povinností podľa tejto zmluvy nie je ničím obmedzená.
6. Predávajúci vyhlasuje, že sa na katastrálnom odbore príslušného okresného úradu nevedie žiadne správne konanie, ktorého predmetom by bol zápis práv k predmetu prevodu alebo

- jeho častiam a neexistujú žiadne skutočnosti, ktoré by mali za následok začatie takéhoto konania. Predávajúci vyhlasuje, že nie sú podané žiadne návrhy na vklad alebo záznam akýchkoľvek práv k predmetu prevodu alebo ktorejkoľvek jeho časti do katastra nehnuteľností.
7. Predávajúci vyhlasuje, že vo vzťahu k predmetu prevodu podľa tejto zmluvy, neexistujú žiadne nájomné vzťahy s akýmkoľvek tretími osobami, že predávajúci neposkytol na zmluvnom základe alebo aj mlčky žiadne užívacie práva k predmetu prevodu žiadnej tretej osobe. Zároveň predávajúci vyhlasuje, že nepodpísal žiadnu zmluvu, ktorej predmetom by bol prevod vlastníckeho práva k predmetu prevodu podľa tejto zmluvy so žiadnou treťou osobou a že neudelil príkaz ani iný obchodný mandát žiadnej osobe, aby takúto zmluvu alebo iné písomné dojednanie a návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu podpísala za predávajúceho s inou osobou ako s kupujúcim.
 8. Predávajúci vyhlasuje, že nemá žiadne splatné ani nesplatené finančné záväzky vo vzťahu k akýmkoľvek daňovým, colným alebo iným orgánom štátnej správy a územnej samosprávy, na základe ktorých by na predmete prevodu, alebo na akejkoľvek jeho časti vznikla, alebo mohla vzniknúť, ťarcha. Predávajúci vyhlasuje, že nemá vedomosť ani o žiadnych žalobách, súdnych sporoch, nárokoch, procesoch, požiadavkách, vyšetrovaniach, rozhodcovských konaniach alebo iných zatiaľ neukončených konaniach, alebo konaniach, ktoré by podľa vedomia predávajúceho hrozili v súvislosti s predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.
 9. Predávajúci podľa svojich vedomostí vyhlasuje, že neexistuje žiadny exekučný príkaz týkajúci sa predmetu prevodu alebo ktorejkoľvek jeho časti, ktorý by mal dopad na výkon obsahu vlastníckeho práva k predmetu prevodu.
 10. Predávajúci sa zaväzuje, že po podpise tejto zmluvy neprevedie vlastnícke právo k predmetu prevodu na tretie osoby a ani predmet prevodu nijakým spôsobom nezaťaží, s výnimkou zriadenia záložného práva v prospech ŠFRB na návrh kupujúceho.
 11. Predávajúci vyhlasuje, že kupujúcemu nezatajil žiadne právne a/alebo faktické vady na predmete prevodu, ktoré sú mu v čase podpisu tejto zmluvy známe.
 12. Predávajúci vyhlasuje, že prístup k predmetu prevodu nie je žiadnym spôsobom obmedzený a že predmet prevodu je prístupný z verejnej komunikácie.
 13. V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení predávajúceho uvedené v tomto článku tejto zmluvy ukáže ako neúplné, nepravdivé alebo zavádzajúce, je kupujúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, pričom pre prípad odstúpenia sú zmluvné strany povinné si vrátiť navzájom akékoľvek a všetky poskytnuté plnenia, ktoré od seba prijali na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou a predávajúci je povinný nahradiť kupujúcemu škodu, ktorá kupujúcemu vznikla v dôsledku skutočnosti, že niektoré z vyhlásení predávajúceho uvedené v tomto článku tejto zmluvy sa ukáže ako neúplné, nepravdivé alebo zavádzajúce.
 14. Kupujúci vyhlasuje, že predmet prevodu v zmysle čl. I. tejto zmluvy si riadne prezrel, jeho skutočný stav, ako aj stav právny vyplývajúci z príslušného listu vlastníctva a predložených listín pozná, je mu dobre známy a v takomto stave ho kupuje a preberá.
 15. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom prevodu nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

16. Kupujúci uhradí náklady na správne poplatky za návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností.
17. Kupujúci nadobudne vlastníctvo k predmetu prevodu v zmysle čl. I tejto zmluvy právoplatným povolením vkladu do príslušného katastra nehnuteľností.
18. Riziko škôd prechádza na kupujúceho dňom odovzdania predmetu prevodu kupujúcemu. Predávajúci odovzdá kupujúcemu predmet prevodu na základe „Protokolu o odovzdaní predmetu prevodu“, ktorého prílohou budú: kompletná projektová dokumentácia, všetky predpísané protokoly o skúškach rozvodov a zariadeniach bytov, certifikáty použitých materiálov, záručné listy, kľúče atď. a to najneskôr do 30 dní odo dňa uzavretia Zmluvy o úvere ŠFRB a Zmluvy o dotácii MD SR. V Protokole o odovzdaní predmetu prevodu súčasne zmluvné strany zaznamenajú údaje z meračov príslušných médií. Predávajúci je povinný poskytnúť kupujúcemu všetku požadovanú súčinnosť zo strany kupujúceho v súvislosti so zmenou odberateľa jednotlivých médií, a to bez zbytočného odkladu.
19. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe na predmet prevodu v trvaní 36 (slovom: tridsaťšesť) mesiacov odo dňa prevzatia predmetu prevodu. Odo dňa prechodu nebezpečenstva škody na predmete prevodu na kupujúceho je kupujúci povinný hradiť náklady spojené s užívaním predmetu prevodu. Predávajúci zodpovedá za vady, ktoré sa vyskytnú na predmete prevodu počas plynutia záručnej doby, pokiaľ v zmysle právnych predpisov za ne zodpovedá predávajúci. Kupujúci je oprávnený požadovať ako nárok z vád prioritne opravu vád alebo zľavu z ceny diela.
20. Vady zistené pri odovzdaní predmetu prevodu budú špecifikované v „Protokole o odovzdaní predmetu prevodu“ spolu s určením lehoty na ich odstránenie, pričom predávajúci je povinný tieto vady odstrániť v takto určenej lehote. Vady zistené po odovzdaní predmetu prevodu v záručnej dobe sa kupujúci zaväzuje oznámiť predávajúcemu bezodkladne po ich zistení, a to formou písomnej reklamácie zaslanej predávajúcemu. V reklamácii musí byť vada špecifikovaná.
21. Vady, ktoré sa vyskytnú v priebehu plynutia záručnej doby, musí predávajúci odstrániť v primeranej technickej lehote určenej na základe dohody zmluvných strán, pokiaľ je to možné, tak do 30(tridsať) dní od obdržania písomnej reklamácie od kupujúceho, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade, ak sa zmluvné strany nebudú vedieť dohodnúť na určení primeranej technickej lehoty na odstránenie vád, tak predmetnú lehotu určí kupujúci pri zohľadnení charakteru konkrétnej vady. V prípade omeškania predávajúceho s odstránením reklamovaných vád alebo v prípade, ak predávajúci odmietne vady odstrániť, je kupujúci alebo ním určená osoba oprávnená tieto odstrániť na náklady predávajúceho.

Článok V.

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva predmetu prevodu

1. Spoločnými časťami polyfunkčnej budovy sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, a to: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie z čoho pomerná časť vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu je predmetom prevodu ako aj časti špecifikované v článku I. bod 1 tejto zmluvy.
2. Spoločnými zariadeniami polyfunkčnej budovy sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a zariadenia slúžiace výhradne predmetu prevodu špecifikované v článku I. bod 1 tejto zmluvy a to aj v prípade, ak sú umiestnené

mimo domu. Takýmito zariadeniami sú o.i. bleskozvod, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické prípojky, technické zariadenie, ktoré využíva energiu z obnoviteľných zdrojov (tepelné slnečné kolektory so zásobníkom vody).

3. Zmluvné strany berú na vedomie, že správu polyfunkčnej budovy vrátane 18 bytových jednotiek bude vykonávať na základe zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov právnická osoba - správca, s ktorým bude uzatvorená Zmluva o výkone správy.

Článok V. Záverečná ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) rovnopisoch, pričom dva (2) rovnopisy si ponechá predávajúci, dva (2) obdrží kupujúci, dva (2) rovnopisy sú určené ako prílohy návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností pre účely katastrálneho konania, jeden (1) rovnopis je určený pre potreby ŠFRB a jeden (1) rovnopis je určený pre potreby MD SR.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Vecnoprávne účinky viažuce sa k prevodu vlastníckeho práva k predmetu prevodu nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Vranov nad Topľou (katastrálneho odboru) o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho.
3. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou, priebežne číslovanými dodatkami podpísanými obidvomi zmluvnými stranami, v opačnom prípade je zmena a prípadné doplnenie zmluvy neplatné.
4. Závazkový vzťah založený touto zmluvou sa riadi režimom Občianskeho zákonníka, zákona č. 150/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že si budú navzájom doručovať písomnosti osobne, poštou alebo kuriérskou službou, a to na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na iné korešpondenčné adresy písomne oznámené druhej zmluvnej strane. Písomnosť doručovaná poštou sa považuje za doručeníu piaty deň po jej odoslaní bez ohľadu na jej prevzatie druhou stranou.
5. V prípade, ak ktorékoľvek z ustanovení tejto zmluvy je, alebo sa stane neúplným, neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy, okrem prípadu, ak z jeho povahy, obsahu a/alebo okolností, za ktorých boli dohodnuté vyplýva, že ho nemožno oddeliť od ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie takým úplným, platným, účinným a/alebo vykonateľným ustanovením, ktoré svojim účelom v maximálnej možnej miere zodpovedá účelu nahrádzaného ustanovenia.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy predovšetkým formou zmieru.

7. Táto zmluva, vrátane jej príloh, predstavuje jedinú a úplnú dohodu zmluvných strán o predmete tejto zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce ústne i písomné dohody zmluvných strán o predmete tejto zmluvy.

8. Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné Prílohy:

Príloha č. 1 - Fotokópia právoplatného stavebného povolenia vydaného Obcou Holčikovce č. HOL-2021/00042 zo dňa 14.4. 2021,

Príloha č. 2- Fotokópia Ohlásenia drobnej stavby - Montáž tepelných slnečných kolektorov a 500 l zásobníka vody a súhlas Obce Holčikovce č. HOL-S2024/00009 zo dňa 9.1.2024 k Ohláseniu drobnej stavby,

Príloha č. 3 - Fotokópia právoplatného kolaudačného rozhodnutia vydaného Obcou Holčikovce č. HOL-S2022/00260 zo dňa 17.2.2023.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V NOVÁ KELČA, dňa 18.4.2024

V BRATISLAVE, dňa 17.4.2024

Kupujúci:

Predávajúci:



Mária Telepunová
Obec Nová Kelča
PhDr. Mária Telepunová, starostka

CONSTRUCTOR-EU s.r.o.
Šoltésovej 14,
811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
prevádzka: Orechová 1167/12, 093 03 Vranov n. T.
IČO: 36836907 IČ DPH: SK2022453609

CONSTRUCTOR - EU s.r.o.
Rastislav Mati, konateľ