

## KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v súlade s § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zákonov

### Zmluvné strany

#### PREDÁVAJÚCI:

**TONEX, spol. s r. o.** so sídlom Dunajské nábrežie 1152, 945 01 Komárno, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra v oddiel Sro vložka č. 996/N, IČO: 31 429 220, DIČ: 2020399326, IČ DPH: SK2020399326, zastúpená konateľom spoločnosti Ing. Zoltánom Vargom, peňažný ústav a číslo účtu: VÚB a. s., č. ú.(IBAN): SK6902000000002606558358

#### KUPUJÚCI:

**Obec Pataš** so sídlom 929 01 Pataš č.87, IČO: 00 305 707, DIČ: 2021002170, zastúpený starostom obce Ernestom Takácsom, peňažný ústav: OTP banka Slovensko a.s., č.ú.(IBAN): SK50.5200 0000 0000 0861 8091

**uzavierajú kúpnu zmluvu o kúpe nehnuteľnosti za nasledujúcich podmienok:**

### čl.I. Úvodné ustanovenia

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to bytového domu definovaného v súlade s § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. (ďalej ako Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) v znení neskorších zákonov s 8 bytovými jednotkami (ďalej ako „BJ“), ktorej výstavbu uskutočnil predávajúci vo svojom mene a na svoj účet na pozemku parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parcela č.165/6,165/7,209/3 a 165/1 zapísaná na LV č.365 vo vlastníctve kupujúceho.

Výstavba nájomného bytového domu s 8 b.j. sa uskutočnila na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného stavebným úradom Obce Pataš č.5393/PT/47-03/2019/033-KG/003 zo dňa 9.7.2019 právoplatné dňa 22.8.2019 pre SO-01,SO-02,SO-03 a SO-04, č.5392/PT/47-02/2019/033-KG/003 zo dňa 9.7.2019 právoplatné dňa 22.8.2019 pre SO-06, č.5514/PT/99/2019/033-KG/003 zo dňa 9.7.2019 právoplatné dňa 22.8.2019 pre SO-05 a Rozhodnutia OÚ Dunajská Streda – odbor starostlivosti o životné prostredie č.OU-DS-OSZP-2019/012383-005Sza zo dňa 26.7.2019 pre SO-07.

Nehuteľnosť je vedená v okrese Dunajská Streda, obec Pataš k. ú. Pataš na výpise z listu vlastníctva č.912 Okresného úradu Dunajská Streda katastrálny odbor ako Nájomný bytový dom 8 b.j. s príslušenstvom na pozemkoch parc. č.165/6,165/7, 209/3 a 165/1.Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva č.365 k.ú. Pataš. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva SO-01 - Nájomného bytový dom 8 b.j. na pozemkoch parc.č.165/6,165/7, 209/3 a 165/1 vrátane príslušenstva t.j.SO-02 – Kanalizačná prípojka a žumpa, SO-03 – Vodovodná prípojka, SO-04 – Plynová prípojka, SO-05 – Elektrická prípojka, SO-06 – Spevnené plochy a komunikácie a SO-07 – Dažďová kanalizácia. Dokončenie nehnuteľnosti - stavby preukazuje predávajúci právoplatným kolaudačným rozhodnutím, ktorý vydal stavebný úrad Obce Pataš č.7819/PT/161/2020/033-KG/004 zo dňa 20.10.2020 právoplatné dňa 20.10.2020 pre SO-01, SO-02, SO-03 a SO-04, č.7820/PT/162/2020/033-KG/004 zo dňa 19.10.2020 právoplatné dňa 19.10.2020 pre SO-06, č.6548/PT/193/2019/033-KG/004 zo dňa 16.1.2020 právoplatné dňa 16.1.2020 pre SO-05 a Rozhodnutia OÚ Dunajská Streda – odbor starostlivosti o životné prostredie č.OU-DS-OSZP-2020/020500-004Sza zo dňa 15.10.2020 právoplatné dňa 16.10.2020 pre SO-07.

Nájomnému bytovému domu s 8 b.j. bolo Obcou Pataš rozhodnutím o pridelení súpisného čísla č.OcÚP-183/2020 zo dňa 23.10.2020 pridelené súpisné číslo 302.

### čl.II. Predmet a účel zmluvy

1. Predávajúci touto zmluvou predáva a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosť, a to Nájomný bytový dom s 8 b.j. s príslušenstvom popísaný v článku I. tejto zmluvy so súpisným číslom 302.
2. Kupujúci kupuje a nadobúda Nájomný bytový dom s 8 b.j. so súpisným číslom 302 s príslušenstvom na pozemkoch parc. č.165/6,165/7, 209/3 a 165/1 (len stavba bez pozemku) popísaný v článku I. tejto zmluvy (v ďalšom texte aj ako „predmet kúpy“) do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1-ina k celku a zaväzuje sa zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.
3. Kupujúci kupuje Nájomný bytový dom s 8 b.j. za účelom ďalšieho prenájmu vo forme obecných nájomných bytov.

### čl.III. Popis a stav predmetu kúpy

1. Podľa PD a kolaudačného rozhodnutia ide o nájomný bytový dom nepodpivničený s tromi nadzemnými podlažiami so sedlovou strechou, samostatne stojaci s jedným samostatným vchodom. V bytovom dome sa nachádza spolu 8 slovom: osem bytových jednotiek:

Byt č.	Typ bytu	Podlahová plocha bytu v m <sup>2</sup> a cena bytu s DPH
1. - 1 NP	Trojizbový	66,14 – 65.941,58
2. - 1 NP	Trojizbový	59,53 – 59.351,41
3.- 2 NP	Dvojizbový s balkónom	48,52 – 48.374,44
4. - 2 NP	Dvojizbový s balkónom	49,55 – 49.401,35
5. - 2 NP	Trojizbový s balkónom	61,89 – 61.704,33
6. - 3 NP	Dvojizbový s balkónom	48,52 – 48.374,44
7. - 3 NP	Dvojizbový s balkónom	49,55.- 49.401,35
8. - 3 NP	Trojizbový s balkónom	61,89 – 61.704,33

celkom PP 445,59 m<sup>2</sup> ((priemerná podlahová plocha bytov 55,70 m<sup>2</sup>) vrátane ostatných priestorov bytu ako predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa.

2. Spoločnými časťami bytového domu sú: vstupné zádverie, schodisko, kotolňa-sklad, poštové schránky, domový vrátnik, požiarne hydranty.
3. Vybavením každého z bytov je: umývadlo so stojankovou batériou 1 ks, vaňa s nástennou batériou vrátane ručnej sprchy 1 ks, WC kombi so sedátkom 1 ks, vodomer 2 ks, merač prietoku pre kúrenie 1 ks, kuchynská linka s drezom a drezovou stojanovou batériou 1 ks, elektrický kuchynský sporák 1 ks, digestor 1 ks, lokálny rekuperátor vzduchu 1 ks.

4. Spoločným príslušenstvom bytového domu v ktorom sa bytové jednotky nachádzajú sú: elektrické, vodovodné, kanalizačné a plynové prípojky, žumpa a spevnené plochy vrátane príjazdovej komunikácie a dažďovej kanalizácie ktoré nie sú súčasťou ceny bytového domu 8. b.j.

#### čl.IV. Kúpna cena a spôsob úhrady

1. Kúpna cena za predmet kúpy bola určená dohodou zmluvných strán vo výške

	Cena bez DPH	Cena s DPH
a./ SO-01 Nájomný bytový dom 8 b.j.	370.211,02 EUR	444.253,23 EUR
b./ SO-02 Kanalizačná prípojka	750,00 EUR	900,00 EUR
Žumpa	500,00 EUR	600,00 EUR
c./ SO-03 Vodovodná prípojka	3.080,00 EUR	3.696,00 EUR
d./ SO-04 Plynová prípojka	300,00 EUR	360,00 EUR
e./ SO-05 Elektrická prípojka	300,00 EUR	360,00 EUR
e./ SO-O6 Spevnené plochy - komunikácie	7.900,00 EUR	9.480,00 EUR
Spevnené plochy – odstavná plocha	8.300,00 EUR	9.960,00 EUR
f./ SO-07 Dažďová kanalizácia	850,00 EUR	1.020,00 EUR
<b>Nájomný bytový dom 8 b.j. celkom:</b>	<b>370.211,02 EUR</b>	<b>444.253,23 EUR</b>
<b>Technická infraštruktúra celkom:</b>	<b>21.980,00 EUR</b>	<b>26.376,00 EUR</b>

**celkom: 470.629,23 EUR (slovom:štyristosedemdesiatťtisícšesťstodvadsaťdeväť 23/100 €) vrátane DPH, pričom táto cena je konečná a záväzná.** Kúpna cena v sebe zahŕňa cenu za spoločné zariadenia ako aj cenu za spoločné časti Nájomného bytového domu s 8 b.j., pričom kúpnu cenu určili zmluvné strany aj v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva č.29/2020 zo dňa 19.10.2020.

2. Predmet kúpy bol ocenený znaleckým posudkom zo dňa 10.12.2020 por. č. znaleckého posudku 41/2020, vypracovaný Ing. Dionýzom Szegim znalcom odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby. Všeobecná hodnota nehnuteľností VŠH po zaokruhlení je stanovená vo výške 471.600,- €, slovom: štyristosedemdesiatjedentisícšesťsto euro.
3. Kúpna cena v dohodnutej výške bude zaplatená nasledovným spôsobom:
- a./ časť z kúpnej ceny bytového domu 8 b.j. vo výške **288.760,- €**, slovom: dvestoosemdesiatosemtisícšesťdesiat euro uhradí kupujúci z finančných prostriedkov, ktoré obdrží na základe úverovej zmluvy uzavretej so Štátnym fondom rozvoja bývania, Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542 na základe Zmluvy o úvere,
- b./ časť z kúpnej ceny bytového domu 8 b.j. vo výške **155.480,- €**, slovom: stopäťdesiatpäťtisícštyristoosemdesiat euro uhradí kupujúci z finančných prostriedkov – poskytnutej dotácie na obstaranie nájomných bytov s poskytovateľom Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, Nám. slobody 6, 810 05 Bratislava 15, IČO: 30416094,
- c./ časť z kúpnej ceny bytového domu 8 b.j. vo výške **13,23 €**, slovom: trinásťero dvadsaťtricitov z vlastného rozpočtu kupujúceho,
- d./ časť kúpnej ceny technickej infraštruktúry vo výške **26.376,- €** slovom: dvadsaťšesťtisícristosedemdesiatšesť euro z vlastného rozpočtu kupujúceho, z úveru ŠFRB a dotácie Ministerstvo dopravy a výstavby SR.
4. Kúpna cena je splatná na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe predávajúcim vystavených faktúr - daňových dokladov do 60 dní od zápisu záložného práva ŠFRB na list vlastníctva predávajúceho Okresným úradom Dunajská Streda katastrálny odbor.

5. K splneniu podmienok na poskytnutie úveru Štátnym fondom rozvoja bývania ako aj podmienok na poskytnutie dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR sa zaväzujú obe zmluvné strany k súčinnosti, a to najmä čo sa týka zriadenia záložného práva na predmet kúpy v prospech veriteľa, a to s postavením prednostného záložného veriteľa.
6. Nadobudnutie vlastníctva k predmetu kúpy uzavretím a následným vkladom v katastrálnom konaní touto kúpnu zmluvou bolo schválené dňa 19.10.2020 Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Pataš č. 29/2020.

#### čl.V. Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje a zaručuje kupujúcemu, že je vlastníkom predmetu kúpy, čo je preukázané aktuálnym výpisom z listu vlastníctva č.912 vedený Okresným úradom Dunajská Streda katastrálny odbor pre okres Dunajská Streda, obec Pataš, k. ú. Pataš a že dokončenie predmetu kúpy je preukázané kolaudačným rozhodnutím č.7819/PT/161/2020/033-KG/004 zo dňa 20.10.2020 právoplatné dňa 20.10.2020 pre SO-01, SO-02, SO-03 a SO-04, č.7820/PT/162/2020/033-KG/004 zo dňa 19.10.2020 právoplatné dňa 19.10.2020 pre SO-06, č.6548/PT/193/2019/033-KG/004 zo dňa 16.1.2020 právoplatné dňa 16.1.2020 pre SO-05 vydaný stavebným úradom Obce Pataš a Rozhodnutím OÚ Dunajská Streda – odbor starostlivosti o životné prostredie č.OU-DS-OSZP-2020/020500-004Sza zo dňa 15.10.2020 právoplatné dňa 16.10.2020 pre SO-07. Predávajúci vyhlasuje, že predmet kúpy nikomu nescudzil, a že je oprávnený s ním nakladať.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na predmete kúpy neviaznu žiadne ťarchy – teda žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva s výnimkou záložného práva, ak také bude zriadené v súvislosti so zaplatením kúpnej ceny tak ako je to dohodnuté v článku IV. tejto zmluvy, že predmet kúpy nie je predmetom zmluvy o predkupnom práve ani vedľajších dojednaní v súvislosti so žiadnou kúpnu zmluvou a že predmet kúpy nie je predmetom zmlúv umožňujúcich zriadenie/vznik akýchkoľvek práv tretích osôb vo vzťahu k nemu.
3. Predávajúci vyhlasuje, že výstavba Nájomného bytového domu s 8 b.j. vrátane TV bola uskutočnená s odbornou starostlivosťou, v primeranej kvalite, v súlade s platnými právnymi predpismi a normami STN a byty sú postavené v bežnom štandarde v súlade so zákonom o ŠFRB a zákonom č.443/2010 Z.z.. Predávajúci vyhlasuje, že všetky práce na predmete kúpy boli vykonané odborne spôsobilými osobami a že zariadenia a materiály použité pri stavbe Nájomného bytového domu s 8 b.j., TV ako aj pri vybavení jednotlivých bytových jednotiek v obytnom dome sú nové a zodpovedajú príslušnej akostnej triede tak ako je to uvedené v schválenej projektovej dokumentácie (ďalej ako PD) predmetu kúpy.
4. Predávajúci vyhlasuje a zodpovedá za to, že Nájomný bytový dom s 8 b.j. bol pred jeho odovzdaním zhotovený podľa príslušnej a stavebným úradom schválenej PD vypracovanej FKF desingn, spol. s r. o. Hlavná 14/A, 945 01 Komárno – Nová Stráž, zodpovedný projektant – autorizovaný architekt Ing. Arch. Ladislav Vikartovský, že má vlastností uvedené v PD a že bol zhotovený v kvalite zodpovedajúcej kvalitatívnym a dodacím podmienkam, ktoré sú stanovené v príslušných technických normách.

## **čl.VI. Správa nájomných bytov**

Správcom nájomného bytového domu s 8 bytovými jednotkami bude obec Pataš.

## **čl.VII. Osobitné ustanovenia pre odstúpenie od zmluvy**

Predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak kupujúci v termíne uvedenom v článku IV. nezaplatí kúpnu cenu. Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení kupujúcemu. Odstúpenie od zmluvy sa považuje za doručené v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky odstupujúcej zmluvnej strany, a to aj vtedy, ak sa druhá zmluvná strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

## **čl.VIII. Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy, záruka**

1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu najneskôr do 30 dní od podania návrhu na vklad do katastra, aby kupujúci mohol uvedeným dňom nerušene nakladať s predmetom kúpy v rozsahu práv výlučného vlastníka. O odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy spíšu zmluvné strany písomný protokol o odovzdaní, ktorého obsah potvrdia svojimi podpismi.
2. Predávajúci sa zaväzuje pri odovzdávaní predmetu kúpy odovzdať kupujúcemu kompletnú projektovú dokumentáciu, certifikáty použitých materiálov, technické ako aj záručné listy, všetky predpísané protokoly o skúškach rozvodov a zariadení bytového domu, revízie správy.
3. Nebezpečenstvo náhodnej skazy a náhodného zhoršenia predmetu kúpy prechádza na kupujúceho dňom odovzdania predmetu kúpy kupujúcemu.
4. Predávajúci poskytuje kupujúcemu na predmet kúpy záruku v trvaní 60 mesiacov odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu kúpy kupujúcemu. Predmetná záruka sa vzťahuje na predmet kúpy ako celok. Záruka na vybavenie jednotlivých bytov v nájomnom bytovom dome je v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## **čl.IX. Nadobudnutie vlastníctva**

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo k predmetu kúpy vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy podá kupujúci po uhradení časti kúpnej ceny podľa tejto zmluvy čl. IV. ods.3 bod a./,c./ a čiastočne d./ okrem priznanej dotácie, a preto predávajúci za uvedeným účelom podpisom tejto zmluvy zároveň splnomocňuje kupujúceho na podanie a podpísanie návrhu o vklad do katastra nehnuteľnosti. Prílohou návrhu o vklad vlastníckeho práva v katastrálnom konaní bude aj výpis z Uznesenia Obecného zastupiteľstva č.29/2020 zo dňa 19.10.2020 o schválení tejto zmluvy.

3. Správny poplatok spojený s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy do príslušného katastra nehnuteľností uhradí kupujúci.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že boli dodržané všetky zákonné podmienky pre uzavretie tejto zmluvy, ako je spôsobilosť na právne úkony, oprávnenie predávajúceho nakladať s predmetom kúpy, zrozumiteľnosť a určitosť zmluvných prejavov, vyhlasujú, že zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

#### čl.X. Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení ako aj Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s návrhom na vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľností a v zaväzujúci si v katastrálnom konaní poskytnúť potrebnú súčinnosť.
3. Táto zmluva je vyhotovená v ôsmich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy budú použité pre účel vkladu v katastrálnom konaní, po jednom rovnopise pre zmluvné strany a po jednom rovnopise pre ŠFRB a Ministerstvo dopravy a výstavby SR.
4. Táto zmluva je platná dňom podpísania zmluvnými stranami a účinná dňom zverejnenia na webovom sídle obce .
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu s jej znením, ako prejav slobodne a vážne prejavenej vôle, bez nátlaku a tiesne vlastnoručne podpísaná. Podpisy zmluvných strán sú úradne osvedčené.


V Pataši, dňa 11.12.2020

- 3 -

**TONEX**  
S.R.O.  
Dunajské nábrežie 1152, 945 07 KOMÁRNO  
IČO: 31 429 220, IČ DPH: SK2020399326  
č.ú.: 2606558958/0200  
IBAN: SK69 0200 0000 0026 0655 8958

**Predávajúci:** .....

Ing.Zoltán Varga  
konateľ



**Kupujúci:** .....

Bc.Ernest Takács  
starosta