

KÚPNA ZMLUVA č. 2/2023

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 v platnom znení
medzi týmito zmluvnými stranami:

Predávajúci:

Obchodné meno: **REKONDÍCIA SK, s.r.o.**
So sídlom: SNP 113/1, 956 18 BOŠANY
IČO: 50 538 705
IČ DPH: SK 212 036 8569
Zastúpená: Ing. Ján RYBAN, konateľ
Bankové spojenie: SK27 0200 0000 0001 1374 6511
Telefón, E mail: +421 948 031 281, ryban.jan@gmail.com
Spoločnosť zapísaná v obch. registri OS Trenčín v oddieli Sro, vložka č. 33745/R
(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci:

Obchodné meno: **Obec Radošina**
So sídlom: Školská č. 416, 956 05 Radošina
IČO: 00311014
DIČ: 202 131 5560
V zastúpení: Ing. Bohuš Bartošek, starosta obce
Bankové spojenie: SK 93 0200 0000 0000 0222 2192
Telefón, E mail: +421 911 662 645, ou@radosina.sk
(ďalej len „kupujúci“)

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci ako stavebník zrealizoval v obci Radošina v rámci spoločného stavebného povolenia stavby „2 Bytové domy B a C II. Etapa“ výstavbu bytového domu s 9 bytovými jednotkami s označením

SO – 01 Bytový dom „B“ (9 BJ)

Súčasne s označeným bytovým domom zrealizoval i súvisiacu predpísanú technickú vybavenosť k tomuto bytovému domu. Uvedené nehnuteľnosti následne po ich kolaudácii ponúkol obci Radošina na odpredaj.

2. Pozemky, na ktorých je predmetný bytový dom a súvisiaca technická vybavenosť postavené, sú vo výlučnom vlastníctve kupujúceho

Čl. I.

Predmet zmluvy

I.1. Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy, definovanému v tejto kúpnej zmluve, na kupujúceho za podmienok stanovených v tejto kúpnej zmluve a kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu za podmienok, stanovených v tejto kúpnej zmluve.

I.2. Predávajúci je vlastníkom nasledovných nehnuteľností, tvoriacich **predmet kúpy**:

1.2.1. Stavba súp. číslo 752 - Bytový dom „B“, zapísaná na liste vlastníctva č. 2325, katastrálne územie Radošina, obec Radošina, okres Topoľčany, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

(ďalej len „bytový dom“)

Stavba sa nachádza na pozemku C-KN parcela č. 446/42- zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m², ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 820 v katastrálnom území Radošina, obec Radošina a jej výlučným vlastníkom je kupujúci.

1.2.2. Technická vybavenosť k označenému bytovému domu, ktorú predávajúci vybudoval súčasne s výstavbou bytového domu a ktorá pozostáva z nasledovných objektov a ich častí:

SO – 03 Vodovodná prípojka

SO - 04.2 Prípojka splaškovej kanalizácie pre bytový dom B

SO - 05 STL plynovod

SO – 06 Prípojka NN pre bytový dom B

Plynová prípojka

SO - 07 Areálové osvetlenie

SO – 08 Spevnené plochy, chodníky a komunikácie

(ďalej len „technická vybavenosť“)

Označená technická vybavenosť je vybudovaná na pozemkoch parcely C-KN č. 446/36 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 432 m², č. 467/5 – ostatné plochy o výmere 829 m², č. 430/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 12.903 m², č. 446/28 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 289 m², č. 446/43 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 596 m², č. 446/39 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.075 m² a č. 446/40 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m². Uvedené parcely sú zapísané na liste vlastníctva č. 820 v katastrálnom území Radošina, obec Radošina a ich výlučným vlastníkom je kupujúci.

I.3. Bytový dom a súvisiaca technická vybavenosť boli vybudované na základe vydaných stavebných povolení nasledovne:

1/ Stavebné povolenie **č. 2019/Výst. 9063-K-002 zo dňa 9.1.2020**, vydané mestom

Topoľčany vrátane opravy písomnej chyby tohto povolenia listom mesta Topoľčany zo dňa 19.8.2021, ktoré bolo postúpené Zmluvou o postúpení práv a povinností stavebníka zo dňa 22.4.2021 na spoločnosť REKONDÍCIA SK s.r.o, IČO 50 538 705, SNP 113/1, 956 18 Bošany, ktorým bola povolená výstavba nasledovných objektov:

- **SO – 01 Bytový dom „B“ (9 BJ)**

- **SO – 03 Vodovodná prípojka**
- **SO - 04.2 Prípojka splaškovej kanalizácie pre bytový dom B**
- **SO – 06 Prípojka NN pre bytový dom B**
- **SO - 07 Areálové osvetlenie**

2/ Stavebné povolenie č. **ŠSU 247/2022-Pa-002 zo dňa 21.4.2022**, vydané obcou Radošina a postúpené Zmluvou o postúpení práv a povinností stavebníka zo dňa 22.4.2021 na spoločnosť REKONDÍCIA SK s.r.o, IČO 50 538 705, SNP 113/1, 956 18 Bošany, ktorým bola povolená výstavba **SO 08 – Spevnené plochy, chodníky a komunikácie**

I.4 Bytový dom a súvisiaca technická vybavenosť boli skolaudované nasledovnými kolaudačnými rozhodnutiami:

- **SO – 01 Bytový dom B s prípojkami IS-** Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 280/2022-K-002 zo dňa 26.8.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.8.2022
- **SO – 08 Spevnené plochy, chodníky a komunikácie** - Kolaudačné rozhodnutie č. 212/2020/468/SOÚ zo dňa 31.5.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 1.7.2021
- **SO - 05 STL plynovod** – Kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 7575/2021-Pa- 002 zo dňa 7.3.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.3.2022.

Čl. II.

Obsah a rozsah predmetu kúpy

II.1. Bytový dom pozostáva z jednotlivých bytov, ich vybavenia, príslušenstva, spoločných častí a spoločných zariadení bližšie popísaných v nasledovných odsekoch tohto Čl. II.

II.2. Na účely tejto kúpnej zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátane prislúchajúcej časti na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu.

II.3. Byty v bytovom dome sú zhotovené v bežnom štandarde a zároveň v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení.

II.4. Byty v bytovom dome majú na jednotlivých podlažiach nasledovnú podlahovú plochu:

1.NP

- dva jednoizbové byty o jednotlivých výmerách 38,83 m² a 32,69 m²
- jeden dvojizbový byt o výmere 51,37 m²

2.NP

- jeden dvojizbový byt o výmere 53,78 m²
- dva jednoizbové byty o jednotlivých výmerách 41,63 m² a 50,37m²

3.NP

- jeden dvojizbový byt o výmere 53,53 m²
- dva jednoizbové byty o jednotlivých výmerách 41,23 m² a 50,52 m²

Priemerná podlahová plocha bytov je 45,99 m².

II.5. Súčasťou všetkých vybudovaných bytov je ich vnútorné vybavenie a to:

- kuchynská linka s drezom a vodovodnou batériou,
- elektrický sporák
- teplovodné radiátory s termohlavicou
- plynový kotol
- WC misa , umývadlo, vaňa, vodovodné batérie,
- rekuperačná jednotka

II.6. Príslušenstvom bytov sú: chodby, kúpeľne, WC, balkóny a loggie.

II.7. 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, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

II.8. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä kotolňa vrátane technologického vybavenia, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové rozvody a bytové vodomery a plynomery.

II.9. Príslušenstvom bytového domu sú stavby, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tomuto bytovému domu, nie sú jeho stavebnou súčasťou a nachádzajú sa na pozemku, patriacom k domu.

II.10. Na účely tejto kúpnej zmluvy sú jednotlivé byty v bytovom dome a súvisiaca technická vybavenosť v nasledovnej skladbe:

A/ Byty v bytovom dome súp. č. 752:

Byt č. 1 - ozn. podľa PD ako byt B“1 – dvojizbový byt o výmere podlahovej plochy 51,37 m², nachádzajúci sa na I.NP , pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, obytnej izby a príslušenstva bytu – WC, kúpeľne a chodby. Vnútorne vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom, elektrický sporák, plynový kotol , merač tepla s radiátormi ÚK a priestorovým termostatom, rekuperačná jednotka , WC misa, vaňa, umývadlo a vodovodné batérie.

Byt č. 2 – ozn. podľa PD ako byt B“2 - jednoizbový byt o výmere podlahovej plochy 38,83 m², nachádzajúci sa na I.NP , pozostávajúci z kuchyne, obývacej izby a príslušenstva bytu – WC, kúpeľne a chodby. Vnútorne vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom, elektrický sporák, plynový kotol , merač tepla s radiátormi ÚK a priestorovým termostatom, rekuperačná jednotka, WC misa, vaňa, umývadlo a vodovodné batérie.

Byt č. 3 - ozn. podľa PD ako byt B“3 - jednoizbový byt o výmere podlahovej plochy 32,69 m², nachádzajúci sa na I.NP , pozostávajúci zo vstupného priestoru s kuchyňou, obytnej izby a príslušenstva bytu – WC, kúpeľne a chodby. Vnútorne vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom, elektrický sporák, plynový kotol , merač tepla s radiátormi ÚK a priestorovým termostatom, rekuperačná jednotka, WC misa, vaňa, umývadlo a vodovodné batérie.

Byt č. 4 - ozn. podľa PD ako byt B“4 - dvojizbový byt o výmere podlahovej plochy 55,78 m², nachádzajúci sa na II.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, ďalšej obytnej izby a príslušenstva bytu – WC, kúpeľne, chodby a 1x balkón. Vnútorné vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom, elektrický sporák , merač tepla s radiátormi ÚK a priestorovým termostatom, plynový kotol , rekuperačná jednotka, WC misa, vaňa, umývadlo a vodovodné batérie.

Byt č. 5 - ozn. podľa PD ako byt B“5 - jednoizbový byt o výmere podlahovej plochy 41,63 m², nachádzajúci sa na II.NP, pozostávajúci z kuchyne, obytnej miestnosti a príslušenstva bytu – WC, kúpeľne, chodby a 1x balkón. Vnútorné vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom, elektrický sporák , merač tepla s radiátormi ÚK a priestorovým termostatom, plynový kotol , rekuperačná jednotka, WC misa, vaňa, umývadlo a vodovodné batérie.

Byt č. 6 – ozn. podľa PD ako byt B“6 - jednoizbový byt o výmere podlahovej plochy 50,37 m², nachádzajúci sa na II.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou a príslušenstva bytu – WC, kúpeľne, chodby a 1x loggia. Vnútorné vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom, elektrický sporák , merač tepla s radiátormi ÚK a priestorovým termostatom, plynový kotol , rekuperačná jednotka, WC misa, vaňa, umývadlo a vodovodné batérie.

Byt č. 7- ozn. podľa PD ako byt B“7 – dvojizbový byt o výmere podlahovej plochy 53,53 m², nachádzajúci sa na III.NP, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, ďalšej obytnej miestnosti a príslušenstva bytu – WC, kúpeľne , chodby a 1x balkón. Vnútorné vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom, elektrický sporák , merač tepla s radiátormi ÚK a priestorovým termostatom, plynový kotol , rekuperačná jednotka, WC misa, vaňa, umývadlo a vodovodné batérie.

Byt č. 8 - ozn. podľa PD ako byt B“8 - jednoizbový byt o výmere podlahovej plochy 41,23 m², nachádzajúci sa na III.NP , pozostávajúci z kuchyne a jednej obytnej miestnosti a príslušenstva bytu – WC, kúpeľne, chodby a 1x balkón. Vnútorné vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom, elektrický sporák , merač tepla s radiátormi ÚK a priestorovým termostatom, plynový kotol , rekuperačná jednotka, WC misa, vaňa, umývadlo a vodovodné batérie.

Byt č. 9 - ozn. podľa PD ako byt B“9 - jednoizbový byt o výmere podlahovej plochy 50,52 m², nachádzajúci sa na III.NP , pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou a príslušenstva bytu – WC, kúpeľne, chodby a 1x loggia. Vnútorné vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom, elektrický sporák , merač tepla s radiátormi ÚK a priestorovým termostatom, plynový kotol , rekuperačná jednotka, WC misa, vaňa, umývadlo a vodovodné batérie.

B/ Technická vybavenosť k odpredávaným bytom v bytovom dome, pozostávajúca z:

- **SO – 03 Vodovodná prípojka-** je vybudovaná z HDPE potrubia, uloženého v zemi o celkovej dĺžke 67,42 bm.
- SO - 04.2 Prípojka splaškovej kanalizácie pre bytový dom B-** vybudovaná z potrubia PVC, uloženého v zemi, na trase 3 ks šachty, celková dĺžka 26,33 m

- SO - 05 STL plynovod – vybudovaný z potrubia HD uloženého v zemi o celkovej dĺžke 65,15 bm
 - SO – 06 Prípojka NN pre bytový dom B- je vybudovaná zemným káblom AYKY o celkovej dĺžke 35,71 bm
 - Plynová prípojka je vybudovaná z potrubia DN 32x3,0, uloženého v zemi o celkovej dĺžke 8,5 bm.
 - SO - 07 Areálové osvetlenie – zemný kábel CYKY a 3 ks stožiarov pre osvetlenie parkovísk a prístupovej cesty
 - SO – 08 Spevnené plochy, chodníky a komunikácie, pozostávajúce :
 - a/ Prístupová komunikácia - asfaltový povrch, celková plocha 336 m²
 - b/ Prístupový chodník – vybudovaný z betónovej dlažby hr. 60 mm o celkovej ploche 91m²
 - c/ Spevnené plochy pre parkoviská - vybudované z polovegetačnej dlažby hrúbky 80 mm o celkovej ploche 125 m²
- Všetky spevnené plochy sú ohraničené betónovými cestnými a chodníkovými obrubníkmi.

ČL III.

Kúpna cena a spôsob jej úhrady

III.1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy v celkovej výške:

Cena bez DPH:	571,703,79 EUR
DPH 20%:	114.340,67 EUR
Celková cena s DPH:	686.044,55 EUR

(slovom: šesťstosemdesiatšesťtisícštyridsaťštyri EUR a 55 centov)

Kúpna cena na jednotlivé položky predmetu kúpy je rozpočítaná nasledovne:

Položka kúpy	Cena bez DPH	Cena s DPH
A/ Bytový dom		
Bytový dom spolu	437.752,12 EUR	525.302,55 EUR
B/ Technická vybavenosť		
-SO – 03 Vodovodná prípojka	11.541,67 EUR	13.850,00 EUR
-SO - 04.2 Prípojka splaškovej kanalizácie pre bytový dom B	8.958,33 EUR	10.750,00 EUR
- Plynová prípojka	2.083,33 EUR	2.500,00 EUR
- SO - 05 STL plynovod	24.243,33 EUR	29.092,00 EUR
- SO – 06 Prípojka NN pre bytový dom B	6.000,00 EUR	7.200,00 EUR
- SO - 07 Areálové osvetlenie	7.375,00 EUR	8.850,00 EUR
- SO- 08 Spevnené plochy		
- časť Prístupová komunikácia s chodníkom	50.000,00 EUR	60.000,00 EUR
- časť Spevnené plochy - parkoviská	23.750,00 EUR	28.500,00 EUR
Technická vybavenosť spolu:	133.951,67 EUR	160.742,00 EUR
Kúpna cena celkom:	571.703,79 EUR	686.044,55 EUR

III.2. Časť kúpnej ceny **Bytového domu** vo výške **210.120,00 EUR** bude uhradená predávajúcemu na jeho účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z prostriedkov, poskytnutých Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení.

III.3. Časť kúpnej ceny **Bytového domu** vo výške **315.180,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z úveru, poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania SR podľa zákona č. 150/2013Z.z. v platnom znení.

III.4. Časť kúpnej ceny **Bytového domu** vo výške **2,55 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho, z vlastných zdrojov obce Radošina.

III.5. Časť kúpnej ceny **Technickej vybavenosti** vo výške **21.430,00 EUR** bude uhradená predávajúcemu na jeho účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z prostriedkov, poskytnutých Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení.

III.6. Časť kúpnej ceny **Technickej vybavenosti** vo výške **50.510,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z úveru, poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania SR podľa zákona č. 150/2013Z.z. v platnom znení.

III.7. Časť kúpnej ceny **Technickej vybavenosti** vo výške **88.802,00 EUR** bude uhradená na účet predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúceho z vlastných zdrojov obce Radošina.

III.8. Kúpna cena, dohodnutá v odseku III.1, je záväzná, konečná a nemenná.

III.9.. Kúpna cena za byty v bytovom dome, špecifikovaná v odseku III.1, nezahŕňa cenu za prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu a pozemku pod bytovým domom.

III.10. Kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu, resp. jej jednotlivé časti, definované v odsekoch III.2. III.3, III.5 a III.6 tohto Článku III., v lehote 60 dní od oznámenia Štátneho fondu rozvoja bývania o otvorení úverového účtu, resp od oznámenia OÚ Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky, o uvoľnení dotácií. Pred čerpaním týchto finančných prostriedkov sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúcemu časti kúpnej ceny v zmysle odsekov III.4 a III.7 tohto Článku III., ktoré bude uhrádzať z vlastných zdrojov.

Čl. IV.

Odovzdanie predmetu kúpy, nadobudnutie vlastníctva

IV.1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu najneskôr do 10 dní po zaplatení časti kúpnej ceny, ktorú kupujúci uhrádza z vlastných zdrojov a časti kúpnej ceny, ktorá bude hradená z úverových zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania. O odovzdaní a prevzatí sa vyhotoví písomný protokol, ktorí podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

IV.3 Zmluvné strany navrhujú Okresnému úradu Topoľčany, katastrálny odbor, vykonať po povolení vkladu vlastníctva do katastra nehnuteľností pre katastrálne územie Radošina tento zápis:

Podiel 1/1

Podiel 1/1

Bez zmeny

Čl. V. Záručná doba

Čl. VI.

Závěrečné ustanovenia

8

VI.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na oficiálnej web stránke obce Radošina.

VI.3. Túto zmluvu možno meniť, alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov, schválených a podpísaných oboma zmluvnými stranami. Dodatky budú číslované v poradí, v akom sú uzatvorené s uvedením dátumu ich podpisania. Na ich platnosť a účinnosť sa vzťahujú pravidlá ako na zmluvu, uvedené v predchádzajúcom odseku.

VI.4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že:

- a/ zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu plne porozumeli,
- b/ zmluva zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiťne,
- c/ zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Radošine , dňa

Za predávajúceho REKONDÍCIA SK, s.r.o.:

Za kupujúceho obec Radošina:

.....
Ing. Ján Rybáň
konateľ

.....
Ing. Bohuš Bartošek
starosta obce