

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá podľa ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Predávajúci:

sídlo:
identifikačné číslo:
DIČ:
bankové spojenie:
ISBN:
zastúpený:

Obec Stará Bystrica

č. domu 537, 023 04 Stará Bystrica
00314307
2020553282
Slovenská sporiteľňa, a. s.
SK56 0900 0000 0003 1074 8292
PhDr. JUDr. Ján Podmanický, PhD., starosta obce

(ďalej aj "Predávajúci")

a

Kupujúci:

sídlo:
identifikačné číslo:
DIČ:
IČ DPH:
zapísaný v:
zastúpený:

EURO-KP, s. r. o.

Krivá č. 2, 811 04 Bratislava
35 846 542
2021695137
SK2021695137
obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Sro, vložka č. 27652/B
JUDr. Milan Kotyra, konateľ

(ďalej aj "Kupujúci")

Článok I

Predmet zmluvy

- 1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných pozemkov – parciel registra C - nachádzajúcich sa v katastrálnom území Stará Bystrica, obec Stará Bystrica, okres Čadca:
- a) parc. č. 2474/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 148 m²,
 - b) parc. č. 2474/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 616 m²,
 - c) parc. č. 2474/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 100 m²
 - d) parc. č. 2474/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m²,
 - e) parc. č. 2474/6 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m²,
- ktoré boli odčlenené geometrickým plánom č. 61/2017 zo dňa 03.04.2017 od pozemku – parcely registra „C“ parc. č. 2474 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 3914 m² zapísanej na liste vlastníctva č. 805, k. ú. Stará Bystrica.

- 1.2 Touto zmluvou predávajúci prevádza do vlastníctva Kupujúceho pozemky špecifikované v ods. 1.1 písm. a) až i) tohto článku (ďalej aj „Predmet kúpy“ alebo „Pozemok“) a Kupujúci kupuje Predmet kúpy do svojho výlučného vlastníctva a zaväzuje sa zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu za Predmet kúpy podľa tejto zmluvy.
- 1.3 Prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na Kupujúceho bol schválený obecným zastupiteľstvom Obce Stará Bystrica dňa 31.07.2017.
- 1.4 Kupujúci vyhlasuje, že stav Predmetu kúpy je mu známy z jeho doterajšieho užívania a kupuje Predmet kúpy ako stojí a leží. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie je známy žiadny súdny spor alebo exekučné konanie týkajúce sa Predmetu kúpy.

Článok II

Katastrálne konanie

- 2.1 Vlastnícke právo k Predmetu kúpy nadobudne Kupujúci dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností. Na základe tejto zmluvy príslušný okresný úrad zapíše do katastra nehnuteľností Kupujúceho ako výlučného vlastníka Predmetu kúpy.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva bude podaný spolu s návrhom na vklad predkupného práva zriadeného na základe čl. V tejto zmluvy, a to ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Správne poplatky za konanie o návrhu na vklad podľa tejto zmluvy a odmenu notára za osvedčenie podpisov Kupujúceho uhradí Kupujúci.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak z akéhokoľvek dôvodu dôjde k prerušeniu konania o povolení vkladu akéhokoľvek práva na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, poskytnú si navzájom súčinnosť potrebnú pre odstránenie všetkých nedostatkov tejto zmluvy alebo návrhu na vklad alebo pre doplnenie akýchkoľvek dokladov potrebných pre povolenie vkladu.

Článok III

Kúpna cena

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena Predmetu kúpy je vo výške určenej znaleckým posudkom č. 9/2017 vypracovaným Ing. Jánom Kandrikom (ďalej aj „Znalecký posudok“), a to vo výške 4,3 EUR m², t. j. kúpna cena za celý Predmet kúpy po zaokrúhlení je 4 743,- EUR (slovom štyritisíc sedemstoštyridsať tri eur).
- 3.2 Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu v hotovosti do pokladne Predávajúceho alebo bezhotovostným prevodom na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to v lehote 3 mesiacov od uzavretia tejto zmluvy.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny alebo jej časti, je Predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy bezodkladne po podpise tejto zmluvy.

Článok IV

Osobitné dojednania

- 4.1 Kupujúci sa zaväzuje v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva Obce Stará Bystrica a v súlade s doterajšími dohodami zmluvných strán, využiť Predmet kúpy na výstavbu

bytového domu "Bytový dvor Salajňa" podľa projektovej dokumentácie spracovanej Ing. Arch. Ivanom Jarinom, Čajakova č. 15, 811 05 Bratislava. (ďalej aj "Stavba"), pričom výstavbu je povinný ukončiť najneskôr do 31. 11. 2017. Kupujúci je pri výstavbe Stavby povinný postupovať s odbornou starostlivosťou, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, vydanými rozhodnutiami, povoleniami a stanoviskami orgánov verejnej správy a tak, aby nedochádzalo k škodám na majetku Predávajúceho a tretích osôb. Kupujúci je povinný poistiť Stavbu bez zbytočného odkladu po tom, ako sa stane spôsobilým predmetom poistenia, a to na 100 % jej hodnoty.

- 4.2 Kupujúci berie na vedomie, že autorom projektu Stavby je Ing. Arch. Ivan Jarina, Čajakova č. 15, 811 05 Bratislava (ďalej aj "Autor").
- 4.3 Kupujúci sa zaväzuje pri výstavbe a následnom užívaní Stavby rešpektovať autorské práva Autora a vykonať opatrenia dohodnuté v tejto zmluve, prípadne iné potrebné opatrenia, aby predišiel neoprávneným zásahom tretích osôb do autorských práv Autora.
- 4.4 Kupujúci nesmie:
- a) vykonávať akékoľvek stavebné úpravy Stavby alebo udržiavacie práce na Stavbe okrem takých stavebných úprav a udržiavacích prác, ktoré sú nevyhnutné pre udržiavanie Stavby v dobrom stave a pre zachovanie jej funkčného využitia a ktoré neznižujú hodnotu Stavby ako architektonického diela alebo inak nezasahujú do autorských práv Autora.
 - b) zasahovať do vizuálnej podoby Stavby, umiestňovať objekty na fasáde Stavby vrátane reklamných zariadení, sušičov, satelitov, konzol a pod.,
 - c) umiestňovať nové stavby alebo zariadenia na prilahlých pozemkoch Stavby a parkoviskách, vrátane prístreškov, reklamných zariadení, hnutelných striech a pod.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že porušenie povinností uvedených v ods. 4.4 tohto článku sa považuje za neoprávnený zásah do autorských práv Autora k Stavbe.
- 4.6 Kupujúci je povinný povinnosti uvedené v ods. 4.4 tohto článku
- a) zmluvne preniesť aj na nadobúdateľov bytov v Stavbe, t. j. v každej zmluve o prevode vlastníctva bytu v Stavbe alebo v akejkoľvek inej zmluve, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k bytu v Stavbe, dohodnúť na strane nadobúdateľa bytu povinnosti uvedené v ods. 4.4 tohto článku, vrátane povinnosti nadobúdateľa dohodnúť rovnaké povinnosti aj s každým ďalším nadobúdateľom bytu v Stavbe,
 - b) zahrnúť účinné opatrenia proti neoprávneným zásahom uvedeným v ods. 4.4 aj do zmluvy o výkone správy Stavby.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že porušenie akejkoľvek povinnosti dohodnutej v čl. IV ods. 4.1, 4.3, 4.4 alebo 4.6 tejto zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo Predávajúceho odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok V

Predkupné právo

- 5.1 Zmluvné strany, Predávajúci ako oprávnený z predkupného práva a Kupujúci ako povinný z predkupného práva zriaďujú na Predmete kúpy predkupné práva v prospech Predávajúceho.
- 5.2 Ak sa Kupujúci rozhodne Predmet kúpy alebo akúkoľvek jeho časť predať, je povinný ponúknuť Predmet kúpy alebo jeho časť najskôr Predávajúcejmu, a to za rovnakú cenu, za akú ho Kupujúci nadobudol, t. j. za kúpnu cenu určenú Znaleckým posudkom.

- 5.3 Ak Predávajúci predkupné právo využije, je povinný oznámiť Kupujúcemu, že ponuku prijíma do jedného mesiaca od ponuky. Kupujúci je povinný v lehote jedného mesiaca od akceptácie ponuky previesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy alebo jeho časti na Predávajúceho a Predávajúci je povinný zaplatiť Kupujúcemu kúpnu cenu po vklade vlastníckeho práva Predávajúceho k Predmetu kúpy alebo jeho časti do katastra nehnuteľností.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo dohodnuté v tomto článku zmluvy je zriadené ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom Kupujúceho a bude zapísané do katastra nehnuteľností.
- 5.5 Predkupné právo je zriadené na dobu určitú, a to do okamihu prevodu vlastníckeho práva k prvému bytu v Stavbe, ktorá bude postavená na Predmete kúpy v zmysle s čl. IV ods. 4.1 tejto zmluvy.

Článok VI

Zmluva o budúcej zmluve

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je najneskôr do 31. 12. 2017 oprávnený písomne vyzvať Kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy s náležitosťami dohodnutými ďalej v ods. 6.2 tohto článku (ďalej aj „Budúca zmluva“), ktorej účelom bude spätný prevod Pozemku a výsledku stavebných prác Kupujúceho nachádzajúcich sa na Pozemku na Predávajúceho. Predávajúci je oprávnený vyzvať Kupujúceho na uzavretie Budúcej zmluvy podľa vlastného uváženia, najmä však v prípade, ak Kupujúci mešká so zhotovením Stavby alebo nevykonáva Stavbu riadne, alebo ak Kupujúci síce riadne a včas dokončil Stavbu, ale nepreviedol vlastnícke právo ku všetkým bytom nachádzajúcim sa v Stavbe na tretie osoby.
- 6.2 Ak Predávajúci v lehote podľa ods. 6.1 tejto zmluvy vyzve Kupujúceho na uzavretie Budúcej zmluvy, Kupujúci je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 pracovných dní, uzavrieť s Predávajúcim Budúcu zmluvu s nasledovným minimálnym obsahom:
- a) zmluvu uzavrie Predávajúci na strane kupujúceho a Kupujúci na strane predávajúceho,
 - b) predmetom kúpy bude:
 - i) pokiaľ v čase zaslania výzvy na uzavretie Budúcej zmluvy nebude v katastri nehnuteľností zapísaná Stavba, v ktorej aspoň jeden byt bude prevedený na tretiu osobu, predmetom kúpy bude Pozemok a akýkoľvek výsledok stavebných prác Kupujúceho na Pozemku, t. j. najmä Stavba alebo rozostavaná Stavba a zároveň akákoľvek infraštruktúra (cestné komunikácie, parkoviská, inžinierske siete a pod.) alebo príslušenstvo Stavby nachádzajúce sa na Pozemku,
 - ii) pokiaľ v čase zaslania výzvy na uzavretie Budúcej zmluvy bude v katastri nehnuteľností zapísaná Stavba, v ktorej aspoň jeden byt bude prevedený na tretiu osobu, predmetom kúpy budú všetky byty nachádzajúce sa v Stavbe, ktoré v čase zaslania výzvy na uzavretie Budúcej zmluvy budú vo vlastníctve Kupujúceho, spolu s príslúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Stavby a spoluvlastníckymi podielmi na príľahlom a zastavanom pozemku patriacom k Stavbe a tiež celá zvyšná časť Pozemku, ktorá nebude tvoriť príľahlý a zastavaný pozemok Stavby; veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Stavby, veľkosti spoluvlastníckych podielov na príľahlom a zastavanom pozemku Stavby ako

aj určenie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu budú definované v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s projektom Stavby „Bytový dvor Salajňa“ vypracovaným Ing. Arch. Ivanom Jarinom, Čajakova č. 15, 811 05 Bratislava a v súlade so skutočným stavom v čase výzvy Predávajúceho,

(ďalej aj „Budúci predmet kúpy“),

c) predmetom zmluvy bude záväzok Kupujúceho previesť na Predávajúceho vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy,

d) kúpna cena Budúceho predmetu kúpy a jej splatnosť bude dohodnutá nasledovne:

i) v prípade, ak budú Budúcim predmetom kúpy nehnuteľnosti uvedené v tomto ods. 6.2 písm. b) bod i), kúpna cena bude pozostávať z kúpnej ceny Pozemku, ktorá bude určená Znaleckým posudkom, a z kúpnej ceny výsledku stavebných prác nachádzajúcich sa na Pozemku, ktorá bude určená novým znaleckým posudkom zabezpečeným na tento účel Predávajúcim maximálne však vo výške do 900 EUR/m². Kúpna cena bude v tomto prípade splatná bezhotovostným prevodom na účet Kupujúceho do 30 dní odo dňa uzavretia Budúcej zmluvy,

ii) v prípade, ak budú Budúcim predmetom kúpy nehnuteľnosti uvedené v tomto ods. 6.2 písm. b) bod ii), kúpna cena bude pozostávať z kúpnej ceny bytov a k nim prislúchajúcim spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Stavby a spoluvlastníckych podielov na príľahlom a zastavanom pozemku Stavby, ktorá bude vyčíslená ako súčin ceny 900 EUR/m² a výmery všetkých bytov, ktoré budú súčasťou Budúceho predmetu kúpy a z kúpnej ceny zostávajúcej časti Pozemku (ktorá nebude tvoriť príľahlý ani zastavaný pozemok Stavby) vo výške určenej Znaleckým posudkom. Kúpna cena bude v tomto prípade financovaná z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj „ŠFRB“) a bude splatná v súlade s podmienkami určenými v zmluve s ŠFRB.

Kúpna cena Budúceho predmetu kúpy uvedená v tomto písm. b) je konečná a nebude zvyšovaná o žiadne ďalšie náklady Kupujúceho, dane ani poplatky,

e) Kupujúci odovzdá Predávajúceму Budúci predmet kúpy bez zbytočného odkladu po úplnom zaplatení kúpnej ceny, a to spolu s dokumentáciou potrebnou pre užívanie, príp. pre dokončenie Budúceho predmetu kúpy.

6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že do uplynutia lehoty na uzavretie Budúcej zmluvy Kupujúci nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predávajúceho Pozemok, Stavbu (príp. rozostavanú Stavbu) ani byty nachádzajúce sa v Stavbe zaťažiť žiadnym právom tretej osoby.

Článok VII

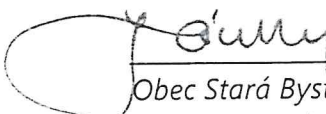
Záverečné ustanovenia

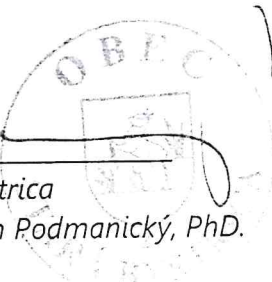
7.1 Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobudne účinnosť dňom jej zverejnenia v zmysle príslušných právnych predpisov. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.


- 7.2 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach z čoho dve vyhotovenia s notársky osvedčenými podpismi zmluvných strán sú určené pre príslušný okresný úrad na účely konania o povolení vkladu a každá zmluvná strana si ponechá jedno vyhotovenie zmluvy.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek oznámenia alebo iná komunikácia v súvislosti s touto zmluvou bude medzi stranami uskutočnená v písomnej forme a doručovaná osobne, doporučenou poštou alebo kuriérom na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Akékoľvek oznámenie alebo iná komunikácia budú považované za doručené:
- a) v prípade osobného doručenia, okamihom skutočného prevzatia zásielky alebo odmietnutia prevzatia adresátom; alebo
 - b) v prípade doručenia doporučenou poštou alebo kuriérom:
 - dňom skutočného prijatia zásielky adresátom; alebo
 - dňom odmietnutia prijatia zásielky adresátom; alebo
 - i. na tretí (3.) deň po dni uloženia preukázateľne odoslanej zásielky na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti, alebo
 - ii. na tretí (3.) deň po dni preukázateľného odoslania zásielky, ak sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená bez jej uloženia na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti z dôvodu, že adresát je neznámy.
- Každá zmluvná strana môže zmeniť svoje údaje na doručovanie, pričom táto zmena nadobudne účinnosť voči druhej strane doručením písomného oznámenia o tejto zmene.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadná neplatnosť časti zmluvy alebo niektorého jej ustanovenia nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných zmluvných ustanovení. V prípade, ak je niektorá časť zmluvy neplatnou alebo sa stane neplatnou neskôr, použije sa na úpravu vzťahov zmluvných strán zákonná úprava, ktorá je svojou povahou najbližšia úmyslu, sledovanému stranami pri uzatváraní tejto zmluvy.
- 7.5 Zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

V STARÉ BYSTRICE dňa 11. 2017

V Žilina dňa 16.8. 2017


Obec Stará Bystrica
PhDr. JUDr. Ján Podmanický, PhD.
starosta obce




EURO-KP, s. r. o.
JUDr. Milan Kotyra
konateľ