

Kúpna zmluva

autorizovaná podľa § 1a odseku 1 zákona
č. 586/2003 Z.z. o advokácii

uzavretá v zmysle § 46 ods.1 a 588 an. Občianskeho zákonníka medzi týmito stranami

I. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Predávajúci:

Obchodné meno: **Stavebná mechanizácia, s.r.o.**
Sídlo: Bytčianska 123, 010 03 Žilina
IČO: 36 397 971
DIČ: 2020105769
IČ DPH: SK 2020105769
Banka: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.
IBAN: SK53 3000 0000 0000 0011 8236
SWIFT: SLZBSK
Zapísaný: v Obchodnom register Okresného súdu Žilina, oddiel : Sro, vl. č.: 12824/L
V mene koná : Štefan Školník, konateľ
Telefón/email: 041/5094201, skolnik@stavmech.sk
ďalej len „predávajúci“

1.2. Kupujúci:

Obchodné meno: **MESTO RAJEC**
Sídlo: Námestie SNP 2, 015 01 Rajec
IČO: 00321 575
DIČ: 2020 637102
Banka: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK36 0200 0000 0032 4248 1058
V mene koná : Ing. Ján Rybárik, primátor mesta,
osvedčenie o zvolení zo dňa 15.11.2014
Telefón/email: 041/50765 21, msu@rajec.sk
ďalej len „kupujúci“

ďalej spolu len ako „zmluvné strany“

II. PREDMET ZMLUVY

2.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 3230 a liste vlastníctva č. 4064 pre k.ú. Rajec ako :

na liste vlastníctva č. 3230:

2.1.1. pozemok KNC parcela č. 1103/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 6 434 m²,
pozemok KNC parcela č. 1103/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1566 m²,
(príloha č. 1 zmluvy – LV č. 3230)

a na liste vlastníctva č. 4064:

2.1.2. stavba – Bytový dom súpisné číslo 202 postavený na pozemku KNC parcela č. 1103/3
Zapísaný na LV č. 4064 (príloha č. 2 zmluvy –B LV 4064)

Na základe stavebného povolenia mesta Rajec č.j. 01/173/2014/ST/05-Žu zo dňa 7.2.2014 v spojení s kolaudačným rozhodnutím MESTA RAJEC č.j.01/3243/2014/KR/70-Žu zo dňa 18.12.2014, ktoré tvorí prílohu č.3 sa stavba mení na bytový dom tvorený týmito bytmi a nebytovými priestormi:

Byt / nebytový priestor	PP bytu (m2)	počet izieb	vchod č.:	Poschodie	podiel na spol.častiach	
					čitateľ	menovateľ
Byt č. : 1	50,24	2	1	1	502 /	44740
Byt č. : 2	48,75	2	1	1	488 /	44740
Byt č. : 3	44,85	2	1	1	449 /	44740
Byt č. : 4	54,07	3	1	1	541 /	44740
Byt č. : 5	58,9	3	1	1	589 /	44740
Byt č. : 6	52,67	2	1	1	527 /	44740
Byt č. : 7	57,39	3	1	1	574 /	44740
Byt č. : 8	48,31	2	1	1	483 /	44740
Byt č. : 9	44,8	2	1	1	448 /	44740
Byt č. : 10	57,8	3	1	1	578 /	44740
Byt č. : 11	55,18	3	1	1	552 /	44740
Byt č. : 12	32,15	1	1	1	322 /	44740
Byt č. : 13	43,76	2	1	1	438 /	44740
Byt č. : 14	43,62	2	1	1	436 /	44740
Byt č. : 15	37,88	2	1	1	379 /	44740
Byt č. : 16	41,84	2	1	1	418 /	44740
Byt č. : 17	50,45	2	1	2	505 /	44740
Byt č. : 18	48,75	2	1	2	488 /	44740
Byt č. : 19	44,85	2	1	2	449 /	44740
Byt č. : 20	54,19	3	1	2	542 /	44740
Byt č. : 21	58,9	3	1	2	589 /	44740
Byt č. : 22	52,71	2	1	2	527 /	44740
Byt č. : 23	57,81	3	1	2	578 /	44740
Byt č. : 24	48,4	2	1	2	484 /	44740
Byt č. : 25	44,82	2	1	2	448 /	44740
Byt č. : 26	59,42	3	1	2	594 /	44740
Byt č. : 27	57,86	3	1	2	579 /	44740
Byt č. : 28	55,18	3	1	2	552 /	44740
Byt č. : 29	32,15	1	1	2	322 /	44740
Byt č. : 30	43,77	2	1	2	438 /	44740

Byt / nebytový priestor	PP bytu (m2)	počet izieb	vchod č.:	Poschodie	podiel na spol.častiach	
					čitateľ	menovateľ
Byt č. : 31	43,62	2	1	2	436	/ 44740
Byt č. : 32	37,96	2	1	2	380	/ 44740
Byt č. : 33	41,83	2	1	2	418	/ 44740
Byt č. : 34	50,24	2	1	3	502	/ 44740
Byt č. : 35	48,75	2	1	3	488	/ 44740
Byt č. : 36	44,85	2	1	3	449	/ 44740
Byt č. : 37	54,19	3	1	3	542	/ 44740
Byt č. : 38	58,9	3	1	3	589	/ 44740
Byt č. : 39	52,71	2	1	3	527	/ 44740
Byt č. : 40	56,93	3	1	3	569	/ 44740
Byt č. : 41	48,4	2	1	3	484	/ 44740
Byt č. : 42	44,8	2	1	3	448	/ 44740
Byt č. : 43	59,42	3	1	3	594	/ 44740
Byt č. : 44	57,86	3	1	3	579	/ 44740
Byt č. : 45	55,17	3	1	3	552	/ 44740
Byt č. : 46	32,15	1	1	3	322	/ 44740
Byt č. : 47	43,73	2	1	3	437	/ 44740
Byt č. : 48	43,61	2	1	3	436	/ 44740
Byt č. : 49	37,88	2	1	3	379	/ 44740
Byt č. : 50	41,86	2	1	3	419	/ 44740
Byt č. : 51	50,4	2	1	4	504	/ 44740
Byt č. : 52	48,75	2	1	4	488	/ 44740
Byt č. : 53	44,85	2	1	4	449	/ 44740
Byt č. : 54	54,19	3	1	4	542	/ 44740
Byt č. : 55	58,9	3	1	4	589	/ 44740
Byt č. : 56	52,71	2	1	4	527	/ 44740
Byt č. : 57	56,93	3	1	4	569	/ 44740
Byt č. : 58	48,4	2	1	4	484	/ 44740
Byt č. : 59	44,82	2	1	4	448	/ 44740
Byt č. : 60	59,46	3	1	4	595	/ 44740
Byt č. : 61	57,86	3	1	4	579	/ 44740
Byt č. : 62	55,13	3	1	4	551	/ 44740
Byt č. : 63	32,15	1	1	4	322	/ 44740
Byt č. : 64	43,73	2	1	4	437	/ 44740
Byt č. : 65	43,62	2	1	4	436	/ 44740
Byt č. : 66	37,88	2	1	4	379	/ 44740
Byt č. : 67	41,92	2	1	4	419	/ 44740
Nebytový priestor-suterén č.:	1	1 205,27	1	1.podzemné	12053	/ 44740

2.1.3. Technický suterén, ktorý nebol predmetom rekonštrukcie.

- 2.2. Nehnutelnosti v bode 2.1. vrátane bytov a nebytového priestoru a prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach, príslušenstve domu a zastavanom pozemku KNC 1103/3 a príľahlom pozemku KNC 1103/1 tvoria „Predmet“ tejto zmluvy.
- 2.3. Poštová adresa Predmetu zmluvy je : 015 01 Rajec, Hollého 202.
- 2.4. Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, schodištia, obvodové múry, priečelia, spoločné priestory podľa projektovej dokumentácie chodby, vchody, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. (§ 2 odsek 4 zákona)
- 2.5. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu,
- 2.6. Správu domu bude vykonávať Mesto Rajec ako výlučný vlastník bytov a nebytových priestorov.
- 2.7. Predávajúci Predmet tejto zmluvy vrátane podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu a zastavanom a príľahlom pozemku týmto právnym úkonom predáva kupujúcemu v celosti a kupujúci predmet predaja a kúpy týmto právnym úkonom odkupuje od predávajúceho v celosti, nadobúda do výlučného vlastníctva a zaväzuje sa zaplatiť kúpnu cenu podľa článku III. tejto zmluvy.
- 2.8. Predmetom zmluvy nie je technická vybavenosť (prípojka NN, vodovodná a kanalizačná prípojka, teplovodná prípojka, verejné osvetlenie, spevnené plochy a parkoviská) potrebná k užívaniu nájomného bytového domu. Technickú vybavenosť realizoval kupujúci na vlastné náklady.

III. KÚPNA CENA A SPLATNOSŤ KÚPNEJ CENY

- 3.1. Medzi zmluvnými stranami bola celková kúpna cena predmetu predaja a kúpy dohodnutá nasledovným spôsobom:
 - 3.1.1. Kúpna cena pozemku – v cene 10,00 €/m² s DPH v celkovej výmere 8 000 m², celková cena za pozemky je 80 000 € s DPH(slovom: osemdesiatisíc Eur)
 - 3.1.2. Kúpna cena za 1 m² podlahovej plochy bytu v bytovom dome bude určená vo výške maximálnej ceny stanovenej zákonom 150/2013 Z. z. o ŠFRB v platnom znení a zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení. Celková výmera podlahovej plochy bytov je 3 268,03 m², cena za celkovú výmeru bytov je 2 928 154,88 € s DPH (slovom: dvamiliónydeväťstodvadsaťosemstisícstopäťdesiatštyri Eur a osemdesiatosem centov)
 - 3.1.3. Kúpna cena technického suterénu, ktorý nebol predmetom rekonštrukcie je 1€ s DPH (jedno euro).
- 3.2. Spolu kúpna cena predstavuje 3 008 155,88 € (slovom trimiliónosemstisícjednostopäťdesiatpäťtisíc Eur, osemdesiatosem centov).
- 3.3. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť celkovú dohodnutú kúpnu cenu:
 - 3.3.1 Za pozemok uvedený v predmete zmluvy v bode 2.1.1. z vlastných zdrojov.
 - 3.3.2 Za byty, ktoré sú uvedené v predmete zmluvy v bode 2.1.2. z prostriedkov získaných z časti zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR formou úveru v zmysle Zmluvy o úvere č. 500/726/2014 vo výške 1 756 890,00 eur a z časti z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR formou dotácie v zmysle Zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov č. 0114-PRB/2014 vo výške 1 171 260,00 eur a z vlastných zdrojov vo výške 4,88 eur a za týmto účelom sa zaväzuje vykonať všetky potrebné a účelné kroky.
 - 3.3.3 Za technický suterén uvedený v predmete zmluvy v bode 2.1.3 z vlastných zdrojov.
- 3.4. Kúpna cena za predmet zmluvy bude uhradená na účet predávajúceho, ktorý je vedený v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. na číslo účtu uvedené v bode 1.1 tejto zmluvy.
- 3.5. V prípade ak sa nedosiahne získanie finančných prostriedkov na zaplatenie dohodnutej kúpnej ceny z uvedených zdrojov z objektívnych dôvodov, kupujúci zaplatí kúpnu cenu z prostriedkov získaných iným spôsobom (napr.: vlastné zdroje, komerčný úver, pôžička).
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena v zmysle bodu 3.3.2. je splatná do 30 dní po otvorení účtu na ŠFRB. Kúpna cena v zmysle bodu 3.3.1. a 3.3.3. je splatná po nadobudnutí účinnosti zmluvy.

- 3.7. Zmluvné strany uzatvárajú dohodu, na základe ktorej bude táto kúpna zmluva na vklad vlastníckeho práva spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva a prílohami doručená na Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor bezodkladne po podpísaní kúpnej zmluvy a zaplatení kúpnej ceny. Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam podpíšu zmluvné strany bezodkladne po podpísaní kúpnej zmluvy. Správne poplatky súvisiace s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho hradia zmluvné strany rovnakým dielom.

IV. ZÁRUČNÁ DOBA

- 4.1. Záručná doba na predmet zmluvy je 60 mesiacov odo dňa prevzatia predmetu zmluvy kupujúcim na stavebno – technickú časť, na materiál a zariadenia v rozsahu záruk výrobcov podľa záručných litov.

V. OSTATNÉ USTANOVENIA

- 5.1. Predávajúci vyhlasuje, že na Predmete viazne záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 115852-2013, v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s. , Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, na zabezpečenie pohľadávky č. V 2397/14 zo dňa 1.4.2014. Predávajúci sa zaväzuje doručiť kupujúcemu súhlas so zriadením záložného práva v prospech ŠFRB. Predávajúci zabezpečí vo svojej banke písomný príslub podať na okresný úrad odbor katastrálny žiadosť o výmaz záložného práva, ktoré je zriadené v prospech jeho banky a to bezodkladne, najneskôr však v lehote 5 dní odo dňa pripísania peňažných prostriedkov na ňou označený účet predávajúceho.
- 5.2. Predávajúci vyhlasuje, že
- voči nemu nie je zahájená neskončená exekúcia alebo výkon rozhodnutia,
 - jeho vlastnícke právo k nehnuteľnosti – predmetu prevodu podľa tejto zmluvy nie je sporné alebo napadnuté žalobou na súde.
 - k predmetnej nehnuteľnosti nemá k okamihu uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy uzatvorenú žiadnu zmluvu s tretou osobou. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy na nehnuteľnostiach – predmete predaja a kúpy podľa tejto zmluvy neviaznu žiadne ťarchy , vecné bremená, nájomné práva a ani iné vecné práva v prospech tretej osoby a iné právne povinnosti.
 - nepodpísal do dňa podpisu tejto zmluvy so žiadnym iným záujemcom o prevádzané nehnuteľnosti žiadnu zmluvu alebo dohodu týkajúcu sa týchto nehnuteľností, ani neprijal v súvislosti s tým žiadny finančný preddavok, ktorým by bol zaviazaný a táto kúpna zmluva na kúpu predmetných nehnuteľností je jediná;
- 5.3. Predávajúci sa zaväzuje, že
- v čase odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy, do okamihu, kedy kupujúci nadobudne k Predmetu vlastnícke právo neprevedie vlastnícke právo k Predmetu alebo k jeho časti na tretiu osobu,
 - nezaťaží Predmet alebo jeho časti a/alebo neuzavrie k Predmetu nájomné, podnájomné alebo iné zmluvy, ktoré by umožňovali tretím osobám jeho užívanie.
 - odo dňa podpisu tejto zmluvy neuzavrie žiadne zmluvy o nájme alebo také zmluvy, ktoré by oprávňovali tretie osoby Predmet tejto zmluvy alebo jeho časť akokoľvek užívať
 - Predmet nezaťaží akýmkoľvek iným právom tretích osôb.
- 5.4. Kupujúci vyhlasuje, že
- technický stav kupovaných nehnuteľností je mu známy z ohliadky na mieste samom a že tieto kupuje v takom stave, v akom sa ku dnešnému dňu nachádzajú
 - stav predmetu predaja je mu známy, s týmto stavom kupujúci súhlasí a nemá proti nemu námietky.
- 5.5. Predávajúci sa zaväzuje protokolárne odovzdať v termíne do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy kľúče od bytov a bytového domu, vykonať odpočet energií a v súčinnosti s kupujúcim vykonať prehlásenie odberov energií.
- 5.6. Kupujúci je oprávnený po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto zmluvy dať byty do prenájmu.

- 5.7. Predávajúci podpisom tejto zmluvy súhlasí s tým, aby odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami kupujúci Predmet podľa tejto zmluvy užíval.
- 5.8. Obsah zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy číslo ZML 2014/15 uzavretej medzi zmluvnými stranami dňa 21.2.2014 je súčasťou tejto kúpnej zmluvy a jej obsah je pre túto kúpnu zmluvu záväzný.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Účastníci vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a berú na vedomie, že táto kúpna zmluva je platná a účinná okamihom podpísania oboma zmluvnými stranami a že vecno-právne účinky z nej plynú pre účastníkov okamihom právoplatného rozhodnutia Katastrálneho úradu v Žiline, Správy katastra Žilina o povolení vkladu vlastníckeho práva.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že údaje uvedené v tejto zmluve alebo údaje, ktoré si navzájom poskytnú na základe tejto zmluvy alebo údaje uvedené v materiáloch, ktoré si poskytnú v zmysle tejto zmluvy a iné údaje a informácie, ktoré si medzi sebou zmluvné strany poskytnú sú dôverné v zmysle § 271 Obchodného zákonníka a predstavujú i obchodné tajomstvo. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť v zmysle predošlej vety sa na kupujúceho nevzťahuje v rozsahu, v akom je povinný v zmysle platnej legislatívy zverejňovať informácie.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba prostredníctvom číslom označených písomných dodatkov a že iná forma jej zmien a doplnení po uzavretí tejto zmluvy je neúčinná. Táto zmluva vyhotovuje sa v siedmich (7) rovnopisoch povahy originálu, z ktorých si dve (2) si ponechá predávajúci a päť (5) kupujúci.
- 6.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušným právnym predpisom – zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.
- 6.5. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné, nemá to vplyv na znenie, účel a obsah ostatných platných, účinných, vykonateľných alebo zákonných ustanovení. V tomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú takéto neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné ustanovenie nahradiť takým ustanovením, ktoré sa v čo najväčšej možnej miere približuje zmyslu, účelu alebo obsahu tohto neplatného, neúčinného, nevykonateľného alebo protizákonného ustanovenia za súčasného zachovania súladu a kontextu s ostatnými platnými, účinnými, vykonateľnými alebo zákonnými ustanoveniami.
- 6.6. Účastníci vyhlasujú, že boli advokátom upozornení na platobné podmienky kúpnej ceny dohodnuté v tejto zmluve, s ktorými sa oboznámili a že im advokát oznámil výšku poistného krytia v poisťovni Wüstenrot poisťovňa a.s. poistná zmluva č. 1050059443 zo dňa 10.12.2010 pre prípad škody v súvislosti s autorizáciou zmluvy o prevode nehnuteľnosti.
- 6.7. Zmluvné strany sa zaväzujú vo vzájomných vzťahoch vyplývajúcich z tejto zmluvy konať dobromyseľne, čestne a v súlade s dobrými mravmi a pravidlami poctivého obchodného styku a prípadné spory a nejasnosti vzniknuté medzi nimi riešiť predovšetkým cestou jednania a dohody medzi sebou. Tým nie je dotknuté právo uplatniť svoj nárok na súde. Ustanovenia tejto zmluvy sa vykladajú v súlade s jej účelom a cieľom, v zmysle úmyslu strán sledovaného pri podpise tejto zmluvy.
- 6.8. Účastníci tejto kúpnej zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej jednotlivým ustanoveniam aj obsahu ako celku porozumeli a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom a na znak prejavu a vyjadrenia ich slobodnej a vážnej vôle ju nie v tiesni, nie v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali.

- 6.9. Účastníci tejto kúpnej zmluvy berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, a v súlade so Smernicou č. 1/2012 Mesta Rajec vydanou dňa 31.1.2012 táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Mesta Rajec.

V Žiline, dňa 26.01.2015

31

RAJEC

.....
Školník Štefán
predávateľ

.....
Ing. Ján Rybárik
kupujúci


Prílohy:

Č. 1 - LV č. 3230

Č. 2 - LV č. 4064

Č. 3 - Kolaudačné rozhodnutie

DOLOŽKA O AUTORIZÁCII	
a)	Vyhlasujem, že som zmluvu autorizoval podľa § 1a odseku 1 zákona č. 586/2003 Z.z. o advokácii a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 304/2009 Z.z.
b)	Počet listov zmluvy: 4
c)	V Žiline, dňa: 26.01.2015
d)	JUDr. Milan Chovanec Advokátska kancelária JUDr. Milan Chovanec s.r.o. (podpis, pečiatka)

JUDr. 
Advokát
JUDr. Milan Chovanec
Vojtecha Tvrdého 1
01 Žilina
reg. č. 0015