

Kúpna zmluva

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Predávajúci: TOPSTAV É&A s.r.o.,
Sídlo: Modrany 50, 946 33 Modrany
IČO: 46 528 741
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
Číslo účtu: IBAN: SK58 0900 0000 0050 6960 1915
DIČ: 2023407122
IČ DPH: SK2023407122
Zast.
Anton Édes, konateľ spoločnosti
Zapísaný v OR okr. súdu Nitra, odd. Sro, vl. č.: 30837/N

(ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci: Obec Vrbová nad Váhom
Sídlo: Vrbová nad Váhom 91, 945 01
IČO: 00306 746
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN: SK57 5600 0000 0009 0365 3002
DIČ: 2021035786
Zastúpená: Peter Ilčík, starosta obce

(ďalej len „kupujúci“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

Predávajúci vyhlasuje, že vlastní v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1168, ktoré sú bližšie špecifikované v článku II. tejto kúpnej zmluvy, vedené Okresným úradom Komárno, Katastrálnym odborom, pre okres Komárno, obec a katastrálne územie Vrbová nad Váhom.

Článok II. Špecifikácia vlastníctva

1. Predávajúci vlastní v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku nehnuteľnosti, ktoré sú vedené Okresným úradom Komárno, Katastrálnym odborom pre okres Komárno, obec a katastrálne územie Vrbová nad Váhom, na LV č. 1168 ako:

- a) **stavby** („Nájomný dom 9 bytových jednotiek v obci Vrbová nad Váhom“) so súp. č. 139, ktorý sa nachádza na pozemku parc. registra „C“ č. 2435/36, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 245 m²,

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- b) **pozemok par. č. 2435/32**, druh pozemku – Orná pôda, s výmerou 671 m²,

c) **pozemok par. č. 2435/36**, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 245 m²,

d) **pozemok parc. č. 2435/37**, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 395 m²

(ďalej len „predmet prevodu“)

v spoluvlastníckom podiele predávajúceho, v podiele 1/1 k celku, umiestnené v zastavanom území obce Vrbová nad Váhom.

Článok III.

Predmet prevodu a kúpna cena

1. Predmetom tejto zmluvy je prejav vôle predávajúceho (predať) nehnuteľnosti za kúpnu cenu uvedenú v článku III. bod 2. tejto zmluvy na kupujúceho a súčasne prejav vôle kupujúceho tieto nehnuteľnosti za uvedených podmienok nadobudnúť (kúpiť) od predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, a to nehnuteľnosti, vedené Okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom, pre obec a k.ú. Vrbová nad Váhom, zapísané na LV č. 1168, ako:

a) **stavby** (bytový dom) so súp. č. 139, ktorý sa nachádza na pozemku parc. registra „C“ č. 2435/36, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 245 m²,

v spoluvlastníckom podiele predávajúceho v podiele 1/1 k celku,

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

b) **pozemok par. č. 2435/32**, druh pozemku – Orná pôda, s výmerou 671 m²,

c) **pozemok par. č. 2435/36**, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 245 m²,

d) **pozemok parc. č. 2435/37**, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 395 m²

v spoluvlastníckom podiele predávajúceho, v podiele 1/1 k celku.

Nehnuteľnosti sú umiestnené v zastavanom území obce Vrbová nad Váhom.

(ďalej len „nehnuteľnosti alebo predmet prevodu“)

2. Predávajúci predáva kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku nehnuteľnosti, bližšie špecifikované v článku II. tejto zmluvy za kúpnu cenu vo výške 982 963,30 EUR s DPH (slovom deväťstoosemdesiatdvatisícdeväťstošesťdesiattri euro a tridsať centov s DPH), ktorá bola dohodnutá zmluvnými stranami v súlade so všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti v zmysle znaleckého posudku č. 78/2025 zo dňa 12.05.2025, ktorý vyhotovil znalec Ing. Oto Pisoň. Kúpna cena za nehnuteľnosť je vrátane nákladov za projektovú dokumentáciu stavby. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedenú kúpnu cenu uhradí kupujúci nasledovne:

- Kúpnu cenu vo výške 982963,30 EUR s DPH, (slovom deväťstoosemdesiatdvatisícdeväťstošesťdesiattri euro a tridsať centov) bude uhradená zo strany kupujúceho najneskôr do 31.12.2025, a to bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho, vedeného v SLSP, a.s., č. IBAN: SK58 0900 0000 0050 6960 1915, s uvedenou skutočnosťou predávajúci aj kupujúci súhlasia.
- 3. K uvedenému spôsobu predaja a spôsobu úhrady kúpnej ceny sa kupujúci zaväzuje a predávajúci s ním súhlasí.
- 4. Kúpna cena sa považuje za zaplatenú v plnej výške na základe vyššie uvedeného a to dňom pripísania celkovej kúpnej ceny na účet predávajúceho uvedeného v tejto zmluve.
- 5. Prevod nehnuteľnosti v zmysle tejto zmluvy podlieha schválenie Obecným zastupiteľstvom vo Vrbovom nad Váhom. Špecifikácia celkovej kúpnej ceny je bližšie uvedená v ČL IV tejto kúpnej zmluvy.
- 6. Zmluvné strany berú na vedomie, že kúpnu cenu je povinný uhradiť kupujúci len v prípade poskytnutia dotácie z prostriedkov Ministerstvom dopravy a výstavby SR podľa zákona číslo 443/2010 Z.z., zákona č.134/2013 Z.z. a zákona č.249/2017 Z.z, ako aj po poskytnutí úveru Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona číslo 150/2013 Z.z, zákona 276/2015 Z.z. a zákona č.244/2017Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania do 31.12.2025.

Článok IV. Špecifikácia kúpnej ceny a iné dojednania

1. Súčasťou (príslušenstvom) predmetu kúpy je aj nasledovná technická vybavenosť bytového domu v zmysle znaleckého posudku č. 78/2025 zo dňa 12.05.2025, ktorý vyhotovil znalec Ing. Oto Pisoň. Ceny sú uvedené s DPH 23%.

- Elektrická prípojka na parc. č. C-2435/37, (dohodnutá kúpna cena 1890 EUR)
- Plynová prípojka na parc.č. C-2435/37, (dohodnutá kúpna cena 1410 EUR)
- Vodovodná prípojka na parc. č C-2435/37, (dohodnutá kúpna cena 16000 EUR)
- Kanalizačná prípojka na parc.č.C- 2435/37, (dohodnutá kúpna cena 18000 EUR)
- Prečerpávacía šachta na parc. č.C- 2435/37, (dohodnutá kúpna cena 9000 EUR)
- Spevnené plochy(odstavná plocha, parkovisko) na parc. č. C-2435/37, (dohodnutá kúpna cena 27000 EUR)
- Vodovodná šachta na parc. č. C-2435/32 (dohodnutá kúpna cena 2100 EUR)
- Akumulačná nádrž na parc. č. C- 2435/37, (dohodnutá kúpna cena 6900 EUR)

(ďalej len technická vybavenosť)

2. Predávajúci prehlasuje, že bytový dom a technická vybavenosť sú zrealizované v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní. Táto technická vybavenosť je potrebná pre užívanie predmetu kúpy. Je vybudovaná a je predmetom predaja a kúpy podľa tejto kúpnej zmluvy. Obec bude na ňu požadovať dotácie z MDV SR.

3. Predmet kúpy s príslušenstvom je postavený na základe stavebného povolenia č. 126/SÚ/2023-BR-2 zo dňa 23.05.2023, vydaného príslušným stavebným úradom Obec Vrbová nad Váhom, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.06.2023. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané príslušným stavebným úradom Obec Vrbová nad Váhom dňa 26.02.2025 pod č. 271/2024-PE-2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.03.2025 v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou Ing. Arch. Milan Schwarz. Toto kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy.
4. Predávajúci prehlasuje, že táto stavba je zhotovená v súlade s podmienkami zákona č. 150 /2013 Z.z. o ŠFRB a zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v energetickej triede A0 pre globálny ukazovateľ.
5. Na účely tejto kúpnej zmluvy sa pod pojmom byt rozumie byt vrátene prislúchajúcej časti na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a prislúchajúcej časti na pozemku pod bytovým domom.
6. Byty v bytovom dome sú zhotovené v bežnom štandarde, v súlade so zákonom číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v zmysle zákona číslo 134/2013 Z.z. a zákona č.249/2017 Z.z. a v súlade so zákonom číslo 150/2013 Z.z. a zákona č.244/2017 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania **v energetickej triede A0 pre globálny ukazovateľ**.
7. Byty v bytovom dome majú nasledovnú štruktúru, podlahovú plochu bytov vid'. tabuľka v bode 11 tejto zmluvy.
8. Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie :

V kuchyniach sú osadené kuchynské linky s drezom, sporáky a nad sporákmi sú osadené digestory. V kúpeľniach bytov sú osadené umývadlá, vane, sprchové a umývadlové batérie. V kúpeľniach a vo WC sú keramické obklady a keramická dlažba. Podlahy v obytných miestnostiach, chodbách sú laminátové parkety, v predsieni keramická dlažba. Na balkónoch je keramická dlažba. V kuchyniach je plávajúca podlaha. Vykurovanie bytov je zabezpečené prostredníctvom plynového kondenzačného kotla. Ohrev vody zabezpečuje plynový kotol aj solárne panely. Aj vybavenie bytov je štandardné. Okná a balkónové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere typizované, osadené do zárubní. Súčasťou bytov sú protipožiarné, bezpečnostné vchodové dvere podľa STN.

K vybaveniu bytov patria rozvody elektroinštalácie, plynoinštalácie, ústredného kúrenia, vody a rozvody kanalizácie.

9. Príslušenstvom bytov je predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa, chodba, balkón – podľa typu bytu, vid'. príloha.
10. Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie najmä: základy, strecha, obvodové múry, vodorovné konštrukcie, izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, spoločnými priestormi sú schodisko, chodby.
11. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky a plynové prípojky, komíny.

Byt č.	Popis bytu	Podlah. plocha bytu v m2	Obstarávací náklad bytu		Úver a vlast. fin. prostriedky	
			náklad bytu	Dotácia 35%	Úver 65 %	vlast. fin. prostriedky
A 1	3 – izb.	63,89	106 696,30	37 343, 705	69 352,595	0,00
B 1	2 - izb.	38,35	64 044,50	22 415, 575	41 628,925	0,00
C 1	3 - izb.	63,89	106,696,30	37 343,705	69 352,595	0,00
A 2	3 - izb.	65,29	109 034,30	38 162,005	70 872,295	0,00
B 2	2 - izb.	38,35	64 044,50	38 162,005	41 628,925	0,00
C 2	3 - izb.	65,29	109 034,30	22 415,575	70 872, 295	0,00
A 3	3 - izb.	65,29	109 034,30	38 162,005	41 628,925	0,00
B 3	2 - izb.	38,35	109 034,30	22 415,575	45 241,67	0,00
C 3	3 - izb.	65,29	64 044,50	38 162,005	70 872,295	0,00
Spolu		503,99m2	841 663,30	294 580,00	547 080,00	3,30

12. Kúpna cena za pozemky v c celkovej výške 59 000,- EUR bola dohodnutá medzi predávajúcim a kupujúcim nasledovne:

- pozemok par. č. 2435/32, druh pozemku – Orná pôda , s výmerou 671 m², (33 822EUR)
- pozemok par. č. 2435/36, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 245 m², (13 035 EUR)
- pozemok parc. č. 2435/37, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 395 m² (12 143 EUR)

13. Kúpna cena dohodnutá v ČL. III . bod. 2 tejto kúpnej zmluvy je záväzná a konečná. Takto dohodnutá kúpna cena sa nemení.

14. Časť kúpnej ceny bytového domu v súlade s tabuľkou v bode 11 tohto článku (poskytnutý úver ŠFRB) bude uhradená na účet predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto kúpnej zmluvy, a to po poskytnutí úveru Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona číslo 150/2013 Z.z, zákona 276/2015 Z.z. a zákona č.244/2017Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

15 časť kúpnej ceny bytového domu v súlade s tabuľkou v bode 11 (poskytnutá dotácia) bude uhradená na účet predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto kúpnej zmluvy po poskytnutí prostriedkov Ministerstvom dopravy a výstavby SR podľa zákona číslo 443/2010 Z.z., zákona č.134/2013 Z.z. a zákona č.249/2017 Z.z

16. Časť kúpnej ceny bytového domu v súlade s tabuľkou v bode 11 bude uhradená z vlastných zdrojov obce Vrbová nad Váhom.

17. Splatnosť faktúry vystavenej predávajúcim bola zmluvnými stranami dohodnutá do 60 dní odo dňa doručenia faktúry kupujúcemu.

18. Kupujúci sa zaväzuje splatiť kúpnu cenu uvedenú v Čl. III bod 2 tejto kúpnej zmluvy v lehote do 60 dní od otvorenia účtu ŠFRB SR resp. najneskôr po zmene vlastníckeho práva k predmetu prevodu na Obec Vrbová nad Váhom,

19. Predávajúci poskytne súčinnosť s kupujúcemu pri zabezpečení splnenie požiadaviek podľa platných zákonov SR na poskytnutie dotácie od MDV SR a úveru zo ŠFRB.

20. Predávajúci vyhlasuje, že predmet prevodu v čase vyhotovenia tejto kúpnej zmluvy nie je zaťažená právom tretích osôb.

Článok V.

Odobzďavanie predmetu kúpy

Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu do 15 dní odo dňa zaplataenia kúpnej ceny predávajúcim uvedenom v záhlaví. O odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Článok VI.

Záručná doba

1. Záručná doba je 60 mesiacov od odovzdania a prebratia.
2. Počas záručnej doby má kupujúci právo požadovať a predávajúci povinnosť bezodplatne odstrániť chyby a vady predmetu kúpy, bezodkladne po ich písomnej reklamacii kupujúcim.

Článok VII.

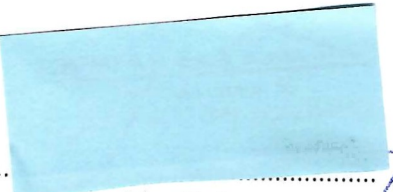
Iné práva a záväzky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že po prevode finančných prostriedkov zo ŠFRB, resp. od MDV SR, ako aj vlastných zdrojov kupujúceho na účet predávajúceho, podajú najneskôr do 7 kalendárnych dní spoločný návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy v prospech kupujúceho na Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor.
2. Vlastnícke právo k predmetu prevodu kupujúci nadobudne právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bude hradíť predávajúci a kupujúci rovnakým dielom.

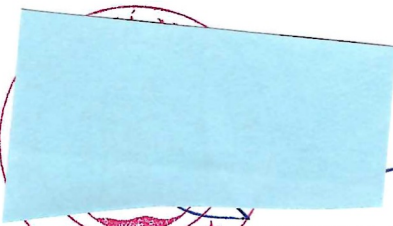
ČL. VIII.
Záverečné ustanovenie

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že záväzok zmluvných strán je viazaný na poskytnutie dotácie podľa zákona č.443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a na poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že táto zmluva stráca platnosť v prípade neposkytnutia finančných prostriedkov zo ŠFRB SR a dotácie MDV SR.
4. Zmluva bola vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých **dva** dostane predávajúci a **štyri** dostane kupujúci.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že záväzkové vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju bez nátlaku podpísali.
7. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku zmluvy.

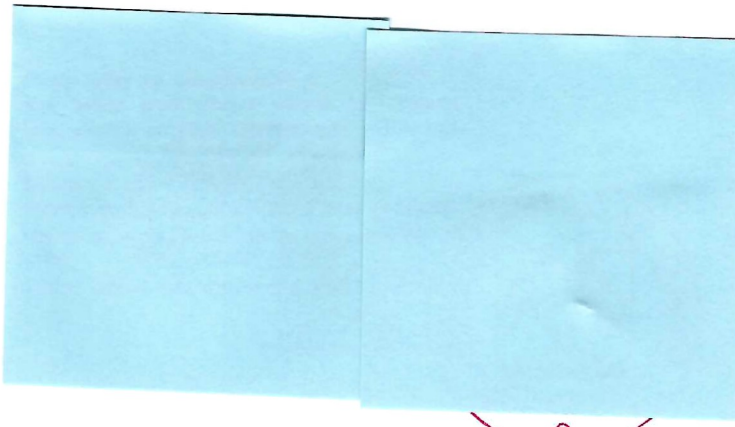
Vo Vrbovej nad Váhom, dňa 28.05.2025


.....
predávajúci

Anton Édes, konateľ spoločnosti


.....
kupujúci

Peter Ilčík, starosta obce


.....
3