

## KÚPNA ZMLUVA

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

**Predávajúci: DOMEGA s.r.o.**  
Sídlo: Macharova 3, 851 01 Bratislava  
IČO: 50 183 001  
IČ DPH: SK2120203536  
zapísaný v: Obchodný register Okresného súdu Bratislava,  
Oddiel: Sro, vložka č. 109253/B  
zastúpený: Ing. Arch. Matej Otrisal, Mgr. Peter Verčimák, konateľ  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa IBAN: SK14 0900 0000 0051 3799 7019

/ďalej ako „predávajúci“/

a

**Kupujúci: Obec Tarnov**  
So sídlom: Tarnov, č. 6, 086 01 Rokytov  
Zastúpená: Anna Kul'ková, starostka obce  
IČO: 00322661  
DIČ: 2020624738  
Bankové spojenie: Prima banka - číslo účtu: SK8156000000003635427001

/ďalej ako „kupujúci“  
spoločne pre predávajúceho a kupujúceho tiež len „zmluvné strany“ /

### Článok I. - Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že v čase uzavretia tejto zmluvy je výlučným vlastníkom bytového domu nachádzajúcom sa v katastrálnom území Tarnov, v obci Tarnov, v okrese Bardejov, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 857, postavený na pozemku parc. č. CKN 871/66, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý pozostáva z 8 (ôsmych) bytov:

- a) Byt č. 1, nachádzajúci sa na I. NP bytového domu,
- b) Byt č. 2, nachádzajúci sa na I. NP bytového domu,
- c) Byt č. 3, nachádzajúci sa na II. NP bytového domu,
- d) Byt č. 4, nachádzajúci sa na II. NP bytového domu,
- e) Byt č. 5, nachádzajúci sa na II. NP bytového domu,
- f) Byt č. 6, nachádzajúci sa na III. NP bytového domu,
- g) Byt č. 7, nachádzajúci sa na III. NP bytového domu,

h) Byt č. 8, nachádzajúci sa na III. NP bytového domu,

ako aj spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré prislúchajú k jednotlivým bytom podľa príslušných podielov.

2. Predávajúci je zároveň vlastníkom **technickej vybavenosti, pod ktorou sa pre účely tejto zmluvy rozumie (miestna) komunikácia a parkovisko, vodovodná prípojka, so šachtami, žumpa, prípojka NN elektro, chodníky a verejné osvetlenie**, ktoré sa nachádzajú na pozemku parc.č. 47/1 a pozemku parc.č. CKN 871/14, 871/15, 871/16, 871/17, 871/18, 871/19, 871/20, 871/21, 871/22 .

## Článok II. - Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy odplatný prevod výlučného vlastníctva predávajúceho k nehnuteľnostiam špecifikovaných v tejto zmluve do výlučného vlastníctva kupujúceho, a to prevod vlastníckeho práva k bytom podľa listu vlastníctva č. 857 na parc. č 871/66 , nachádzajúcim sa v katastrálnom území Tarnov ako:
- a) **Byt č. 1**, nachádzajúci sa na I. NP bytového domu vchod č. 1, a k tomuto bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5066/40470 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
  - b) **Byt č. 2**, nachádzajúci sa na I. NP bytového domu, vchod č. 1 a k tomuto bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6221/40470 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
  - c) **Byt č. 3**, nachádzajúci sa na II. NP bytového domu, vchod č. 1 a k tomuto bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5069/40470 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
  - d) **Byt č. 4**, nachádzajúci sa na II. NP bytového domu, vchod č. 1 a k tomuto bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6221/40470 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
  - e) **Byt č. 5**, nachádzajúci sa na II. NP bytového domu, vchod č.1 a k tomuto bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3292/40470 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
  - f) **Byt č. 6**, nachádzajúci sa na III. NP bytového domu, vchod č. 1 a k tomuto bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5069/40470 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
  - g) **Byt č. 7**, nachádzajúci sa na III. NP bytového domu, vchod č.1 a k tomuto bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6221/40470 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
  - h) **Byt č. 8**, nachádzajúci sa na III. NP bytového domu, vchod č. 1 a k tomuto bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3311/40470 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.

Súčasťou každého bytu je jeho vnútorné vybavenie: vchodové protipožiarne dvere, interiérové dvere, WC, vaňa, vaňová batéria, umývadlo, umývadlová batéria, kuchynská linka, kuchynská batéria, sporák, bojler, elektrické žiarivce, rebríkový radiátor, rozvodná skriňa, dlažba v kúpeľni, WC, chodbe, balkóne, obklady k kúpeľni, kuchyňa, plávajúce parkety, svietidlá, zásuvky.

2. **Predávajúci zároveň prevádza na kupujúceho technickú vybavenosť** (komunikácia a parkovisko, vodovodná prípojka, so šachtami, žumpu, so šachtami, prípojka NN elektro, chodníky a verejné osvetlenie) potrebnú k užívaniu prevádzaných bytov.



3. Vyššie opísané byty sú zhotovené v bežnom štandarde v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.
4. Kupujúci kupuje a preberá od predávajúceho nehnuteľnosti špecifikované v článku II. bode 1 a 2 tejto zmluvy a technickú vybavenosť do výlučného vlastníctva a zaväzuje sa za podmienok určených a dohodnutých v tejto zmluve zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.
5. **Úprava práv k pozemku/pozemkom:** predmetom prevodu podľa tejto zmluvy nie sú pozemky – pozemok pod bytovým domom, ani prípadne pozemok prilahlý k bytovému domu, nakoľko ich vlastníkom je už kupujúci.

### Článok III. - Prehlásenia a záväzky predávajúceho

1. Predávajúci ručí a zodpovedá kupujúcemu za to, že:
  - je výlučným vlastníkom nehnuteľností (prevádzaného bytu č.1 až bytu č.8) a technickej vybavenosti,
  - do doby nadobudnutia právoplatnosti vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho, nehnuteľnosti a ich časti žiadnym spôsobom nescudzí a ani ich nezaťažuje akýmkoľvek právom v prospech tretích osôb, s výnimkou podľa článku VII tejto zmluvy alebo ak k takémuto úkonu dá súhlas kupujúci,
  - nie je obmedzený vo svojich dispozičných právach k nehnuteľnostiam,

Predávajúci zároveň vyhlasuje, že:

- všetky byty (Byt č.1 až Byt č.8) sú **zhotovené v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania,**
  - bytový dom ako aj všetky byty (Byt č.1 až Byt č.8) v ňom sa nachádzajúce a technická vybavenosť boli postavené v súlade so stavebným povolením č. 239/2016/691/Ha124-02-02, ktoré vydala obec Tarnov ako stavebný úrad dňa 29.12.2016 a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.12.2016, na stavbu bytového a ostatných stavebných objektov a ich užívanie bolo povolené kolaudačným rozhodnutím č. 292/2018/733/Ha153-02 zo dňa 10.12.2018 vydaného stavebným úradom Tarnov, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa vyhlásenia predávajúceho uvedené v odseku 1 tohto článku ukážu ako neúplné a/alebo nepravdivé, zodpovedá predávajúci za škodu, ktorú takýmito nepravdivými vyhláseniami kupujúcemu spôsobí.

### Článok IV. - Kúpna cena

1. Zmluvnými stranami dohodnutá kúpna cena za nehnuteľnosť bližšie špecifikované v článku II. bode 1. tejto zmluvy – t.z. za všetky byty (Byt č. 1 až Byt č.8) predstavuje spolu sumu 345.247,40 Eur bez DPH čo je 414.296,84 EUR s DPH (Slovom: Štyristoštrnásťtisícdeväťdesiatšesť EUR a osemdesiatštyri centov) v zložení:

kúpna cena za Byt č. 1 vo výške	42.780,45 EUR (bez DPH) čo je	51.336,54 EUR (s DPH)
kúpna cena za Byt č. 2 vo výške	54.392,95 EUR (bez DPH) čo je	65.271,54 EUR (s DPH)
kúpna cena za Byt č. 3 vo výške	26.863,58 EUR (bez DPH) čo je	32.236,30 EUR (s DPH)
kúpna cena za Byt č. 4 vo výške	42.780,45 EUR (bez DPH) čo je	51.336,54 EUR (s DPH)
kúpna cena za Byt č. 5 vo výške	54.392,95 EUR (bez DPH) čo je	65.271,54 EUR (s DPH)
kúpna cena za Byt č. 6 vo výške	26.863,58 EUR (bez DPH) čo je	32.236,30 EUR (s DPH)
kúpna cena za Byt č. 7 vo výške	42.780,45 EUR (bez DPH) čo je	51.336,54 EUR (s DPH)

kúpna cena za Byt č. 8 vo výške

54.392,95 EUR (bez DPH) čo je 65.271,54 EUR (s DPH)

2. Technickú **vybavenosť** bližšie špecifikované v článku II. bode 2. tejto zmluvy za sumu 2 400 Eur s DPH (Slovom: Dvetisícristosedemdesiattri eur a sedemdesiatsedem centov)
3. Celková dohodnutá suma za prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaných v článku II. bod 1. a 2. tejto zmluvy predstavuje celkovú sumu 347.247,37 EUR bez DPH čo je 416.696,84 EUR s DPH tiež ako „Kúpna cena“.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že 35 % z kúpnej ceny uvedenej v bode 1 tohto článku za všetky byty nachádzajúce sa v bytovom dome (t.z. za Byt č. 1 až Byt č.8), t. j. sumu 120.833,34 EUR (bez DPH), čo je 145.000,00 EUR (s DPH), uhradí kupujúci predávajúcemu z dotácie poskytnutej mu Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, a to do 14 dní odo dňa podpísania Zmluvy o poskytnutí dotácie medzi kupujúcim a Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a poskytnutia dotácie kupujúcemu.

Zmluvné strany sa dohodli, že 65 % z kúpnej ceny uvedenej v bode 1 tohto článku za všetky byty nachádzajúce sa v bytovom dome (t.z. za Byt č. 1 až Byt č.8), t. j. sumu 224.408,33 EUR (bez DPH), čo je 269.290,00 EUR (s DPH), uhradí kupujúci predávajúcemu z prostriedkov poskytnutých mu zo strany Štátneho fondu rozvoja bývania SR ako úver.

- suma vo výške 2.005,70 EUR (bez DPH), čo je 2.406,84 (s DPH), (ako vlastné zdroje kupujúceho) najneskoršie do 20.2.2019.

Dotáciou poskytovanou zo strany Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR sa rozumejú prostriedky poskytované na základe zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní za účelom obstarania nájomného bytu a technickej vybavenosti. Úverom poskytovaným zo strany Štátneho fondu rozvoja bývania SR sa rozumejú prostriedky poskytované na základe zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania vo forme úveru (podpory) na obstaranie nájomného bytu pre právnické osoby. Kúpna cena za jednotlivé byty špecifikovaná v bode 1 tohto článku nezahŕňa cenu za prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou, a na príslušenstve k bytovému domu.

5. Kupujúci je povinný vykonať všetky úhrady (platby) vo výške celkovej dohodnutej kúpnej ceny formou bezhotovostného prevodu na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo na účet, ktorý určí predávajúci a oznámi ho spôsobom podľa tejto zmluvy kupujúcemu (resp. ktorý bude uvedený na príslušnej faktúre).

#### Článok V. - Práva a povinnosti zmluvných strán a vyhlásenia

1. Kupujúci mal možnosť pred uzatvorením tejto zmluvy oboznámiť sa podrobne so stavom predávaných nehnuteľností špecifikovaných článku II. bode 1 a bode 2. tejto zmluvy, pričom toto svoje právo využil.
2. Predávajúci má povinnosť neposkytnúť informácie týkajúce sa tejto zmluvy tretím osobám bez súhlasu kupujúceho.
3. Kupujúci má povinnosť neposkytnúť žiadne informácie týkajúce sa tejto zmluvy tretím osobám bez súhlasu predávajúceho.
4. Kupujúci má povinnosť riadne a včas, za podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve ako aj v tejto zmluve, zaplatiť predávajúcemu zmluvnými stranami dohodnutú kúpnu cenu.



### **Podanie návrhu na vklad vlastnickeho práva**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad podajú spoločne v prospech kupujúceho po zaplatení časti kúpnej ceny vo výške 416.670,61 Eur z tohto úveru predávajúcemu.

### **Článok VI. - Technický stav nehnuteľností a záruka**

1. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom touto zmluvou prevádzaných nehnuteľností, ich stav je mu dobre známy a nehnuteľnosti v tomto stave kupuje.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na vady prevádzaných nehnuteľností poskytuje kupujúcemu záruku v dĺžke 5 rokov na stavebné práce a na materiál a všetky ostatné dodané prvky nehnuteľností v dĺžke, akú poskytujú ich výrobcovia alebo dodávatelia, ktorá (záruka) začne plynúť odo dňa nadobudnutia vlastnickeho práva kupujúcim.

### **Správa bytového domu**

3. Prevádzané byty nie sú predmetom správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., nakoľko ich vlastní výlučne predávajúci, preto prílohou tejto Zmluvy nie je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov ani vyhlásenie prenajímateľa (v zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.), nakoľko takéto vyhlásenia nie sú potrebné a nie je ich ani možné zabezpečiť.
4. Nakoľko nie je vykonávaná ani správa bytového domu (v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z.), kupujúci nemôže prehlásiť, že pristupuje ku zmluve o výkone správy bytového domu/ku zmluve o spoločenstve vlastníkov.

### **Článok VII. - Záložné právo pre ŠFRB**

Z dôvodu vyplatenia úveru zo ŠFRB bude zriadené záložné právo v prospech ŠFRB k prevádzanej nehnuteľnosti, pričom predávajúci rovnako aj kupujúci berie túto skutočnosť na vedomie a takto zriadené záložné právo bude pri prevode vlastníctva pôsobiť.

### **Článok VIII. - Nadobudnutie vlastnickeho práva**

1. Zmluvné strany súhlasia s podaním návrhu na povolenie vkladu vlastnickeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
2. Kupujúci nadobudne vlastnicke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I. bode 1 a bode 2. tejto zmluvy dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu, ktorým vklad vlastnickeho práva povolí.
3. V prípade, ak okresný úrad nevykoná vklad vlastnickeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností z dôvodu akýchkoľvek označených chýb, zaväzujú sa zmluvné strany tieto chyby odstrániť bezodkladne po obdržaní vyznamenania tohto úradu a zaväzujú sa poskytnúť si k tomu všetku potrebnú súčinnosť.

### **Článok IX. - Poplatky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za katastrálne konanie spojený s podaním návrhu na vklad vlastnickeho práva k nehnuteľnostiam do príslušného katastra nehnuteľností bude znášať kupujúci.

### **Článok X. - Užívanie nehnuteľností**

1. Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vstúpi kupujúci do užívania nadobúdaných nehnuteľností dňom ich prevzatia na základe preberacieho a odovzdávacieho protokolu, ktorý pripraví predávajúci a ktorý bude

podpísaný oboma zmluvnými stranami. K odovzdaniu dôjde po prevode vlastníckeho práva na kupujúceho, a do 10-tich pracovných dní, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

2. V prípade, ak predávajúci do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uzatvorí s prevádzkovateľmi a dodávateľmi služieb zmluvy na dodávku týchto služieb vlastníkovi prevádzaných nehnuteľností a bude ich odberateľom a kupujúci nebude mať povinnosť tieto platiť, predávajúci sa zaväzuje, že pri odovzdaní predmetných nehnuteľností nebude mať žiadne záväzky voči prevádzkovateľom a dodávateľom služieb, t. j. bude mať vyrovnané všetky poplatky za užívanie predmetných nehnuteľností (napr. káblová TV, telefón, plyn, elektriku, vodné a stočné). Prípadné nedoplatky za spotrebu energií, ktoré vzniknú počas užívania nehnuteľností predávajúcim podľa predložených zúčtovacích faktúr od poskytovateľov služieb sa zaväzuje uhradiť v plnej výške predávajúci.

### Článok XI. - Odstúpenie

Zmluvné strany sa dohodli a súhlasia s tým, že bez toho, že by tým boli akokoľvek dotknuté iné práva na nápravu vyplývajúce predávajúcemu z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov, je predávajúci oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:

- kupujúci neuhradí predávajúcemu kúpnu cenu riadne a včas, a/alebo
- ak Štátny fond rozvoja bývania SR neuhradí úver kupujúcemu za účelom zaplataenia príslušnej časti kúpnej ceny, ktorú má uhradiť kupujúci z úveru poskytnutého mu za týmto účelom zo strany Štátneho fondu rozvoja bývania SR, a/alebo
- ak Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR neuhradí poskytnutie dotácie vo výške zodpovedajúcej tej časti Kúpnej ceny, ktorú má uhradiť kupujúci z takto poskytnutých peňažných prostriedkov, a/alebo
- ktorékoľvek z vyhlásení kupujúceho obsiahnuté v tejto zmluve sa ukáže ako nepravdivé alebo neúplné, a/alebo
- kupujúci poruší ktorýkoľvek zo svojich záväzkov obsiahnutých v tejto zmluve.

### Článok XII. - Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má podľa tejto zmluvy doručiť kupujúci predávajúcemu, budú doručované poštou ako doporučené zásielky na adresu sídla predávajúceho uvedenú v obchodnom registri alebo osobným doručením. V prípade, ak predávajúci doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať, považuje sa zásielka za doručenú v deň jej odoslania.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má podľa tejto zmluvy doručiť predávajúci kupujúcemu, budú doručované poštou ako doporučené zásielky na adresu kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo osobným doručením. V prípade, ak kupujúci doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať, považuje sa zásielka za doručenú v deň jej odoslania.

### Článok XIII. - Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
2. Kupujúci sa zaväzuje na základe zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov zverejniť túto zmluvu.
3. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prevádzaným touto zmluvou dňom rozhodnutia okresnému úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.



4. V období medzi nadobudnutím platnosti a nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sú predávajúci a kupujúci svojimi zmluvnými prejavmi viazaní.

#### Článok XIV. - Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch, pričom predávajúci obdrží jeden rovnopis, dva rovnopisy sú určené pre príslušný kataster nehnuteľností a tri rovnopisy sú určené pre kupujúceho. Všetky rovnopisy majú platnosť originálu.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť formou riadne očíslovaných písomných dodatkov.
3. Právne vzťahy založené touto zmluvou, ak ich zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky v platnom znení.
4. Táto zmluva na základe zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť zverejnením v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe svojej skutočnej vôle, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku a zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne v 6 rovnopisoch podpisujú.