

KÚPNA ZMLUVA

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

Predávajúci:

PD Roštár s.r.o.
so sídlom 049 35 Ochtná č. 264
IČO:44 053 835
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Košice I., Oddiel: Sro,
vložka č.21428/V
zastúpený Jozefom Zobolom, konateľom
Slovenská republika

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci:

Obec Držkovce
Držkovce č. 76
982 62 Gemerská Ves
IČO: 00590533
zastúpená Mgr. Máriou Duszovou, starostkou
Slovenská republika

(ďalej len „kupujúci“)

(obaja aj len ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet kúpy

- 1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľnosti a to stavby – **bytový dom** súp.č. 225 na parc. č. 223/4, 223/5 a 223/6 s 12 b.j. obecných nájomných bytov s nižším štandardom, ktorá nehnuteľnosť sa nachádza v kat. území 813 117 Držkovce, obec 514 675 Držkovce, okres 608 Revúca a je zapísaná na LV č. 1169 Okresného úradu Revúca, odbor katastrálny (ďalej aj len ako **predmet kúpy**). Súčasťou predmetu kúpy je aj technická vybavenosť predmetu kúpy.

Pozemky - parc. č. 223/4 pod stavbou je evidovaný na LV č. 171, parc.č. 223/5 pod stavbou je evidovaný na LV č. 553 a parc.č. 223/6 pod stavbou je evidovaný na LV č. 735.
Súčasťou predmetu kúpy je aj **technická vybavenosť**:

- žumpa
- prístrešky na drevo
- spevnené plochy
- cena technickej vybavenosti napojenie:

- a) na verejný vodovod
- b) na kanalizáciu
- c) elektrická prípojka

Bytový dom a technická vybavenosť boli postavené na základe stavebného povolenia č. 143/2013 zo dňa 20.06.2013 a kolaudované dňa 24.02.2014 kolaudačným rozhodnutím č. 53/2014. Toto kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy.

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

Byty v bytovom dome sú zhotovené v nižšom 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.

Stavba: bytový dom súpr.č. 225 na parc. č. 223/4, 223/5 a 223/6, ktorá nehnuteľnosť sa nachádza v kat. území 813 117 Držkovce, obec 514 675 Držkovce, okres 608 Revúca a je zapísaná na LV č. 1169 Okresného úradu Revúca, odbor katastrálny a v ktorom sú obecné nájomné byty s nižším štandardom 12 b.j. s celkovou obytňou plochou 535,79 m².

Bytový dom je dvojpodlažný.

Špecifikácia, popis a rozloha jednotlivých bytov je uvedená v prílohe k tejto zmluve a tvorí jej nedeliteľnú súčasť.

Vybavenie každého bytu zodpovedá nižšiemu štandardu a každý byt má nasledovné vybavenie:

- Povrchová úprava vnútorných stien a stropu bytu v prevedení omietka s maľbou a olejovým náterom kolo umývadla.
- Povrchová úprava podláh bytu minimálne v prevedení cementový poter.
- Vybavenie bytu:
 - a) napojenie na prívod pitnej vody s technickou možnosťou inštalovania zariadenia na varenie, prípravu teplej vody, možnosťou inštalovania zariadenia na osobnú hygienu,
 - b) odvedenie odpadových vôd s technickou možnosťou inštalovania splachovacieho záchoda,
 - c) technická možnosť inštalovania vykurovacích telies na lokálne vykurovanie obytných miestností.

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú vodovodné kanalizačné a elektrické rozvody.

- 1.2 Predávajúci touto kúpnu zmluvou predáva kupujúcemu predmet kúpy vrátane technickej vybavenosti do jeho výlučného vlastníctva a kupujúci predmet kúpy kupuje do svojho výlučného vlastníctva a zaväzuje sa zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.

Čl. II Kúpna cena

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu celkove vo výške 289 263,60 Eur bez DPH a s DPH vo výške 347 116,32 Eur.

- 2.2. Kúpna cena bola dohodnutá zmluvnými stranami nasledovne:

- cena bytov 500,- € bez DPH x 535,79 m2 obytnej plochy, t.j. cena bytov spolu:
267 895,- € bez DPH + 53 579,- € DPH, t.j. cena celkom: 321 474,- € vrátane DPH.
Kúpna cena jednotlivých bytov pritom predstavuje:

	cena bez DPH	cena s DPH
byt č. 1 44,76 m2	22 380,-	26 856,-
byt č. 2 44,49 m2	22 245,-	26 694,-
byt č. 3 44,54 m2	22 270,-	26 724,-
byt č. 4 44,64 m2	22 320,-	26 784,-
byt č. 5 44,60 m2	22 300,-	26 760,-
byt č. 6 44,74 m2	22 370,-	26 844,-
byt č. 7 44,67 m2	22 335,-	26 802,-
byt č. 8 44,54 m2	22 270,-	26 724,-
byt č. 9 44,49 m2	22 245,-	26 694,-
byt č. 10 44,52 m2	22 260,-	26 712,-
byt č. 11 44,88 m2	22 440,-	26 928,-
byt č. 12 44,92 m2	22 460,-	26 952,-
spolu:	267 895,-	321 474,-

- žumpa 250,00 € bez DPH x 1ks..... spolu s DPH 300,00 €
 - prístrešky na drevo 66,67 € x 12 ks.....spolu s DPH 960,05 €
 - spevnené plochy 1,00 € bez DPHspolu s DPH 1,20 €
 - cena technickej vybavenosti napojenie:

a) na verejný vodovod 641,33 € bez DPH x 12 byty..... spolu s DPH 9 235,15 €
 Výška ceny sa skladá:

70 % 6 464,59 €
 30% 2 770,56 €

b) na kanalizáciu 136,10 € bez DPH x 56 m (skutočná projektová) spolu s DPH 9 145,92 €
 Výška ceny sa skladá:

70 % 6 402,14 €
 30% 2 743,78 €

c) elektrická prípojka 5 000,00 bez DPH.....spolu s DPH 6 000,00 €

2.3. Kúpnu cenu kupujúci zaplatí predávajúcemu na jeho účet č. 0512216075/0900 v Slovenskej sporiteľni, a.s. najneskôr do 31.12.2015 z úveru poskytnutého mu Štátnym fondom rozvoja bývania a z dotácie z Programu rozvoja bývania od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Čl. III Ďalšie dojednania

- 3.1. Predávajúci prehlasuje, že na predmete kúpy neviazu žiadne ťarchy a vecné bremená.
- 3.2. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu po úhrade kúpnej ceny. O odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každý zmluvnú stranu.
- 3.3. Kúpna cena je určená dohodou zmluvných strán a spíňa podmienky zák.č. 443/2010 Z.z. a zákona č. 150/2013 Z.z. .
- 3.4. Predávajúci realizoval výstavbu predmetu kúpy, t.j. bytového domu - obecné nájomné byty s nižším štandardom 12 b.j., ktorý bol skolaudovaný právoplatným kolaudačným rozhodnutím č. 53/2014 zo dňa 24.02.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 24.02.2014, vydaného Obcou Držkovce ako stavebným úradom.
- 3.5. Správu bytového domu vykonáva PD Roštár s.r.o. so sídlom 049 35 Ochtná č. 264, IČO: 44 053 835. Kupujúci prehlasuje, že sa oboznámil so zmluvou o výkone správy a k tejto pristupuje.
- 3.6. Kupujúci prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom kúpy, tento pozná z vykonanej ohliadky a jeho stav je mu známy.
- 3.7. Kupujúci prehlasuje, že predmet kúpy v stave v akom sa v prírode nachádza, zodpovedá účelu predmetu kúpy a že dohodnutá kúpna cena zodpovedá stavu predmetu kúpy v akom sa tento nachádza.
- 3.8. Kupujúci prehlasuje, že predmet kúpy kupuje do svojho vlastníctva v stave ako tento stojí a leží.

Čl. IV. Záverečné dojednania.

- 4.1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu kúpy vkladom do katastra nehnuteľností Okresného úradu v Revúcej, odbor katastrálny. Zmluvné strany sa zaväzujú spoločne podať návrh na vklad vlastníckeho práva a v tejto súvislosti vykonať všetky potrebné úkony a poskytnúť si vzájomnú súčinnosť.
- 4.2. Účastníci tejto kúpnej zmluvy prehlasujú, že sú spôsobilí na všetky právne úkony, že ich zmluvná voľnosť a právna spôsobilosť nie je ničím obmedzená a nie sú im známe žiadne skutočnosti, ktoré by túto obmedzovali.
- 4.3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch a zmluvné strany sa dohodli, že platnosť nadobúda dňom jej podpísania zmluvnými stranami, účinnosť nadobudne uzavretím zmluvy o poskytnutí úveru

V Držkovciach : 24. februára 2014

Číslo : 53/2014

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Držkovce, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení jeho neskorších noviel posúdil návrh podľa § 82 stavebného zákona a na základe protokolu z kolaudačného konania zo dňa 21.2.2014

p o v o l u j e u ž í v a ť

Stavebníkovi PD Roštár, s.r.o., 049 35 Ochtná 264, IČO 44 053 835 stavbu „ Obecné nájomné byty s nižším štandardom 12 b.j. a technická vybavenosť ” zrealizovanú na pozemkoch KN - C parc. č. 223/4, 223/5 a 223/6 v kat. území Držkovce, podľa geometrického plánu č. 16/2014 úradne overeného Okresným úradom, katastrálnym odborom Revúca dňa 18.2.2014 pod číslom 19/14, ktorý vyhotovil Irena Zubrická, Geotron, 049 43 Jablonov nad Turňou 315, IČO 47487381.

Stavebné povolenie na stavbu bolo vydané Obcou Držkovce, dňa 20.6.2013 pod číslom 143/2013. Užívanie stavby sa vymedzuje pre účely bývania.

Stavba obsahuje :

- Nájomný dom 12 b.j. s bytmi : - 12 dvojizbových bytov (výmera 44,76 m², 44,49 m², 44,54 m², 44,64 m², 44,6 m², 44,74 m², 44,67 m², 44,54 m², 44,49 m², 44,52 m², 44,88 m² a 44,92 m²)
a spoločné priestory (pavlač so schodiskom a sklady na palivo)
- elektrickú prípojku, vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku, žumpu o objeme 40,5 m³ a spevnené plochy.

Pre užívanie stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníka stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu v zmysle § 103 stavebného zákona.
2. V zmysle § 86 stavebného zákona je vlastník stavby v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v dobrom stave, tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
3. V zmysle § 85 stavebného zákona stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípade v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia , v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činnosti, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby.

Podľa položky č. 62a písm. g) sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. v znení jeho neskorších noviel o správnych poplatkoch, bol správny poplatok za návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia vo výške 120,- € zaplatený v hotovosti.

Odôvodnenie

Navrhovateľ PD Roštár s.r.o., 049 35 Ochtiná 264, podal dňa 5.2.2014 na tunajšom tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu obecné nájomné byty s nižším štandardom 12 b.j. a technická vybavenosť v obci Držkovce. Stavebný úrad oznámil dňa 6.2.2014 začatie kolaudačného konania všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a dňa 21.2.2014 vykonal ústne jednanie spojené s miestnym šetrením.

V konaní bolo zistené, že podmienky citovaného stavebného povolenia boli dodržané a taktiež boli dodržané všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 47 a § 48 stavebného zákona. Stavba bola realizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní až na nepatrné zmeny ktoré sa týkali odchýlok vo veľkosti celkovej plochy jednotlivých bytov nasledovne:

12 dvojizbových bytov (výmera 44,76 m², 44,49 m², 44,54 m², 44,64 m², 44,6 m², 44,74 m², 44,67m², 44,54 m², 44,49 m², 44,52 m², 44,88 m² a 44,92 m²) a spoločné priestory (pavlač so schodiskom a sklady na palivo).

Kolaudačným konaním bolo zistené, že stavba vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu. Súhlas k užívaniu stavby vydal Regionálny úrad verejného zdravotníctva Rimavská Sobota a Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Revúcej.

Skutočná realizácia stavby a jej užívanie nebude ohrozovať záujmy spoločnosti. Vzhľadom na výsledky konania bolo rozhodnuté tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v zmysle ustanovenia § 54 ods. 2 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho doručenia na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosti preskúmateľné súdom.



Rozhodnutie sa doručuje :

1. PD Roštár s.r.o., 049 35 Ochtiná 264
2. Slovenský pozemkový fond, Búdkova č. 36, 871 15 Bratislava
3. Lesy Slovenskej republiky š.p., Nám. SNP 8, 974 01 Banská Bystrica
4. Okresný úrad, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 40, 050 01 Revúca
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, S. Tomášika 14, 979 01 Rimavská Sobota
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Okružná 3, 050 01 Revúca
7. Stredoslovenská energetika – distribúcia a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina
8. Stredoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ, Duklianskych hrdinov 42, 979 01 Rimavská Sobota

Odôvodnenie

Navrhovateľ PD Roštár s.r.o., 049 35 Ochtná 264, podal dňa 5.2.2014 na tunajšom tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu obecné nájomné byty s nižším štandardom 12 b.j. a technická vybavenosť v obci Držkovce. Stavebný úrad oznámil dňa 6.2.2014 začatie kolaudačného konania všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a dňa 21.2.2014 vykonal ústne jednanie spojené s miestnym šetrením.

V konaní bolo zistené, že podmienky citovaného stavebného povolenia boli dodržané a taktiež boli dodržané všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 47 a § 48 stavebného zákona. Stavba bola realizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní až na nepatrné zmeny ktoré sa týkali odchýlok vo veľkosti celkovej plochy jednotlivých bytov nasledovne:

12 dvojizbových bytov (výmera 44,76 m², 44,49 m², 44,54 m², 44,64 m², 44,6 m², 44,74 m², 44,67m², 44,54 m², 44,49 m², 44,52 m², 44,88 m² a 44,92 m²) a spoločné priestory (pavlač so schodiskom a sklady na palivo).

Kolaudačným konaním bolo zistené, že stavba vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu. Súhlas k užívaniu stavby vydal Regionálny úrad verejného zdravotníctva Rimavská Sobota a Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Revúcej.

Skutočná realizácia stavby a jej užívanie nebude ohrozovať záujmy spoločnosti. Vzhľadom na výsledky konania bolo rozhodnuté tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v zmysle ustanovenia § 54 ods. 2 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho doručenia na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosti preskúmateľné súdom.



Rozhodnutie sa doručuje :

1. PD Roštár s.r.o., 049 35 Ochtná 264
2. Slovenský pozemkový fond, Búdkova č. 36, 871 15 Bratislava
3. Lesy Slovenskej republiky š.p., Nám. SNP 8, 974 01 Banská Bystrica
4. Okresný úrad, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 40, 050 01 Revúca
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, S. Tomášika 14, 979 01 Rimavská Sobota
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Okružná 3, 050 01 Revúca
7. Stredoslovenská energetika – distribúcia a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina
8. Stredoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ, Duklianskych hrdinov 42, 979 01 Rimavská Sobota

OBCENÉ NÁJOMNÉ BYTY: S NIŽŠÍM ŠTANDARDOM 12 B.J., Držkovce

Plocha bytov prízemie

Pozícia	BYT 1. NP	
Byt číslo	1	
	plocha	MJ
Izba	13,50	m2
Izba	13,50	m2
Kuchyňa	12,56	m2
Zádverie	2,20	m2
Kúpeľňa s WC	2,99	m2
Celková plocha	44,76	m2

Pozícia	BYT 1. NP	
Byt číslo	4	
	plocha	MJ
Izba	13,6	m2
Izba	13,68	m2
Kuchyňa	12,52	m2
Zádverie	1,74	m2
Kúpeľňa s WC	3,1	m2
Celková plocha	44,64	m2

Pozícia	BYT 1. NP	
Byt číslo	2	
	plocha	MJ
Izba	13,43	m2
Izba	13,43	m2
Kuchyňa	12,57	m2
Zádverie	2,06	m2
Kúpeľňa s WC	3,00	m2
Celková plocha	44,49	m2

Pozícia	BYT 1. NP	
Byt číslo	5	
	plocha	MJ
Izba	13,76	m2
Izba	13,8	m2
Kuchyňa	12,3	m2
Zádverie	1,74	m2
Kúpeľňa s WC	3	m2
Celková plocha	44,6	m2

Pozícia	BYT 1. NP	
Byt číslo	3	
	plocha	MJ
Izba	13,45	m2
Izba	13,62	m2
Kuchyňa	12,48	m2
dverie	2,00	m2
Kúpeľňa s WC	2,99	m2
Celková plocha	44,54	m2

Pozícia	BYT 1. NP	
Byt číslo	6	
	plocha	MJ
Izba	13,74	m2
Izba	13,76	m2
Kuchyňa	12,44	m2
Zádverie	1,81	m2
Kúpeľňa s WC	2,99	m2
Celková plocha	44,74	m2

PROJEKTANT
 KAROL KOVÁCS s.r.o.
 L. Svoboda 1669/8
 979 01 Rimavská Sobota
 IČO: 45 989 124
 DIČ: 2023159754 -01-

PREDŇA ATEUIER R.

OBECNÉ NÁJOMNÉ BYTY S NIŽŠÍM ŠTANDARDOM 12 B.J., Držkovce

Plocha bytov poschodie

Pozícia	BYT 2. NP	
Byt číslo	7	
	plocha	MJ
Izba	13,41	m2
Izba	13,41	m2
Kuchyňa	12,61	m2
Zádverie	2,14	m2
Kúpeľňa s WC	3,10	m2
Celková plocha	44,67	m2

Pozícia	BYT 2. NP	
Byt číslo	10	
	plocha	MJ
Izba	13,51	m2
Izba	13,68	m2
Kuchyňa	12,54	m2
Zádverie	1,71	m2
Kúpeľňa s WC	3,08	m2
Celková plocha	44,52	m2

Pozícia	BYT 2. NP	
Byt číslo	8	
	plocha	MJ
Izba	13,35	m2
Izba	13,35	m2
Kuchyňa	12,8	m2
Zádverie	1,92	m2
Kúpeľňa s WC	3,12	m2
Celková plocha	44,54	m2

Pozícia	BYT 2. NP	
Byt číslo	11	
	plocha	MJ
Izba	13,69	m2
Izba	13,69	m2
Kuchyňa	12,8	m2
Zádverie	1,70	m2
Kúpeľňa s WC	3	m2
Celková plocha	44,88	m2

Pozícia	BYT 2. NP	
Byt číslo	9	
	plocha	MJ
Izba	13,44	m2
Izba	13,44	m2
Kuchyňa	12,65	m2
Zádverie	1,97	m2
Kúpeľňa s WC	2,99	m2
Celková plocha	44,49	m2

Pozícia	BYT 2. NP	
Byt číslo	12	
	plocha	MJ
Izba	13,91	m2
Izba	13,78	m2
Kuchyňa	12,44	m2
Zádverie	1,80	m2
Kúpeľňa s WC	2,99	m2
Celková plocha	44,92	m2

PROJEKTANT

KAROL KOVÁCS s.r.o.

L. Svobodu 168978

979 01 Rínavská Sobota

IČO: 45 969 124

DIO: 2023159754 -01-

PREDŮVĚŘNÝ ATELIER PS