

KÚPNA ZMLUVA

č. 742/2018

uzavretá podľa § 43 a nasl. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Článok I. Zmluvné strany

1. **PREDÁVAJÚCI:** obchodné meno: **MBB a.s.**
so sídlom: ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica
v zastúpení: Ing. Dušan Argaláš - predseda predstavenstva
JUDr. Juraj Džmura - člen predstavenstva
IČO: 36 039 225
DIČ: 2020093504
IČ DPH: SK 2020093504
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava
číslo účtu v tvare IBAN: SK23 0900 0000 0050 5316 7544
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sa, vložka číslo: 601/S
(ďalej aj ako len „Predávajúci“)
- a
2. **KUPUJÚCI:** obchodné meno: **cotadoo s.r.o.**
so sídlom: Národná 9, 974 01 Banská Bystrica
v zastúpení: Ing. Roman Molčány - konateľ spoločnosti
IČO: 50 579 461
DIČ: 2120473091
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro, vložka číslo: 30796/S
(ďalej aj ako len „Kupujúci“)
(ďalej Predávajúci a Kupujúci spoločne aj ako len „zmluvné strany“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je ku dňu uzavretia tejto zmluvy výlučným vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti:
 - a) bytu č. 8, ktorý sa nachádza na 3. poschodí v bytovom dome v Banskej Bystrici, na Ulici Námestie Ľudovíta Štúra, vchod 23, súpisné číslo 5953; táto stavba je postavená na parcelách registra „C“ KN č. 3370/1, 3370/2, 3370/3 a 3370/4,
 - b) vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v Čl. V. tejto zmluvy vo veľkosti 591/80301.
2. Nehnuteľnosť uvedená v ods. 1. tohto článku je zapísaná v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, so sídlom na ulici Československej armády 7, 974 01 Banská Bystrica (ďalej len ako „Okresný úrad Banská Bystrica, katastrálny odbor“), k.ú. Radvaň, na liste vlastníctva č. 3791.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prevod:
 - a) bytu č. 8 (ďalej aj ako len „predmet kúpy“ alebo „byt“), ktorý sa nachádza na 3. poschodí v bytovom dome v Banskej Bystrici, na Ulici Námestie Ľudovíta Štúra, vchod 23, súpisné číslo 5953; táto stavba je postavená na parcelách registra „C“ KN č. 3370/1, 3370/2, 3370/3 a 3370/4,
 - b) vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v Čl. V. tejto zmluvy vo veľkosti 591/80301.
2. Nehnuteľnosť uvedená v bode 1. tohto článku je zapísaná v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 3791, k. ú. Radvaň.
3. Na základe tejto zmluvy Predávajúci odplatne prevádza do výlučného vlastníctva Kupujúceho predmet kúpy uvedený v ods. 1. a 2. tohto článku. Na základe tejto zmluvy vznikne Predávajúcemu povinnosť predmet kúpy Kupujúcemu odovzdať a Kupujúcemu povinnosť predmet kúpy od Predávajúceho prevziať a zaplatiť zaň Predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu dojednanú v tejto zmluve.

Článok IV. Popis a rozsah vlastníctva bytu

1. Predmet kúpy pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC a jedna pivnica č. 8, ktorá sa nachádza v suteréne predmetného domu vo vchode č. 23.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva, t.j. vrátane pivnice je vo výške 59,10 m², z toho podlahová plocha bytu je 56,83 m² a podlahová plocha pivnice je 2,27 m².
3. Vybavením tohto bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie), okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček a domáci telefón.
4. Vlastníctvo tohto bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami. Do vlastníctva bytu patrí aj hlavná elektrická odbočka bytu s hlavným istením umiestnená mimo bytu.

Článok V. Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. S vlastníctvom každého bytu v dome je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami tohto domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, terasa, vstupy do domu, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami tohto domu sú: výtahy, spoločné priestory, spoločná televízna anténa, bleskozvod, teplotné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a telefónne domové prípojky, a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.
4. Predávajúci spolu s týmto bytom prevádza na kupujúceho aj podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 591/80301.

Článok VI. Technický stav bytového domu a bytu

1. Kupujúci prehlasuje, že technický stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a technický stav bytu je mu známy a byt, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v Čl. V. zmluvy v takomto stave kupuje.
2. Predávajúci vyhlasuje, že nie sú mu známe také vady a poškodenia na Predmete kúpy, na ktoré by mal Kupujúceho upozorniť.

Článok VII. Úprava práv k pozemku

1. Podľa § 23 ods. 5. zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa k pozemkom - parcele registra „C“ KN č. 3370/1 o výmere 1250 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, parcele registra „C“ KN č. 3370/2 o výmere 750 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, parcele registra „C“ KN č. 3370/3 o výmere 485 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría a parcele registra „C“ KN č. 3370/4 o výmere 675 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, vzťahuje zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve užívania týchto pozemkov v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Námestie Ľudovíta Štúra 22, 23, 24, 25, 26, súpisné číslo 5953. Táto stavba leží na vyššie uvedených pozemkoch.
2. Nehnutelností uvedené v bode 1. tohto článku sú zapísané v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 2724, k.ú. Radvaň, podľa ktorého je vlastníkom týchto pozemkov Mesto Banská Bystrica, so sídlom Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica.

Článok VIII. Kúpna cena a platobné podmienky

1. Cena bytu, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedeného v Čl. III. bod 1. tejto zmluvy bola stanovená vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán vo výške **63.000,00 €**, slovom: šesťdesiattri tisíc eur.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v bode 1. tohto článku vo výške 63.000,00 €, slovom: šesťdesiattri tisíc eur uhradí Kupujúci z vlastných finančných prostriedkov bezhotovostným bankovým prevodom v plnej výške na účet Predávajúceho vedenom v Slovenskej sporiteľni, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: SK23 0900 0000 0050 5316 7544, BIC: GIBASKBX, VS: 7422018 v lehote najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy. Za deň uhradenia dohodnutej kúpnej ceny sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov v plnej výške na vyššie uvedený účet Predávajúceho.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy, vrátane príslušných príloh na Okresný úrad Banská Bystrica, katastrálny odbor je povinný doručiť Predávajúci v lehote najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa pripísania dohodnutej kúpnej ceny uvedenej v bode 1. tohto článku v plnej výške na účet Predávajúceho vedenom v Slovenskej sporiteľni, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: SK23 0900 0000 0050 5316 7544, BIC: GIBASKBX, VS: 7422018, pričom musia byť splnené všetky podmienky zo strany Kupujúceho uvedené v bode 2. tohto článku.
4. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že správne poplatky spojené s prevodom vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy pre účely katastrálneho konania na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor vo výške 66,00 € a náklady za úradné osvedčenie podpisov týchto zmlúv v zmysle Čl. XII. bod 10. tejto zmluvy znáša Predávajúci.
5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak z akýchkoľvek dôvodov nebude na účet Predávajúceho pripísaná dohodnutá kúpna cena uvedená v bode 1. tohto článku v plnej výške v lehote dohodnutej v bode 2. tohto

článku, Predávajúci si so súhlasom Kupujúceho vymieňuje výhodu odstúpiť od tejto zmluvy podľa § 48 a § 497 Občianskeho zákonníka v platnom znení; pre tento prípad si zmluvné strany odstupné nedojednávajú. Odstúpením od tejto zmluvy sa táto zmluva zrušuje od začiatku a zmluvné strany sa vzájomne vyporiadajú podľa § 457 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

6. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Predávajúci odovzdá Kupujúcemu Predmet kúpy formou Preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností (ďalej aj ako len „protokol“) v lehote najneskôr do 14 pracovných dní odo dňa pripísania dohodnutej kúpnej ceny uvedenej v bode 1. tohto článku pričom musia byť splnené všetky podmienky zo strany Kupujúceho uvedené v bode 2. tohto článku. Tento protokol bude vyhotovený v jednom (1) originálnom rovnopise, pričom originál obdrží Predávajúci a jeho fotokópiu obdrží Kupujúci.

Článok IX. Správa domu

1. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k Zmluve o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v znení neskorších dodatkov. Názov spoločenstva je Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov POD URPÍNOM, so sídlom Nám. Ľ. Štúra 5953/26, 974 05 Banská Bystrica, IČO: 31 906 494 (ďalej len ako „Spoločenstvo POD URPÍNOM“).
2. Kupujúci nadobudne vlastníctvo k prevádzanej nehnuteľnosti v súlade s § 28 ods. 3. zákona NR SR č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) na základe Rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy, pričom právne účinky tohto vkladu nastávajú dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy, t.j. Kupujúci sa týmto dňom stáva vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti uvedenej v Čl. II. tejto zmluvy
3. Kupujúci je povinný v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa vydania Rozhodnutia uvedeného v ods. 2. tohto článku, preukázať sa s týmto Rozhodnutím spoločnosti SPRAVBYT s.r.o., so sídlom Námestie Ľudovíta Štúra 13, 974 05 Banská Bystrica (ďalej aj ako len „SPRAVBYT s.r.o.“), ktorá na základe Mandátnej zmluvy zabezpečuje pre Spoločenstvo POD URPÍNOM správu bytového domu, pričom táto spoločnosť na základe preukázania sa vyššie uvedeným Rozhodnutím vystaví Kupujúcemu platobný výmer na prevádzanú nehnuteľnosť uvedenú v Čl. II. tejto zmluvy.
4. Kupujúci je povinný na základe platobného výmeru uvedeného v ods. 3. tohto článku odo dňa vzniku právnych účinkov tohto vkladu uvedených v ods. 2. tohto článku uhrádzať mesačne vopred platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním prevádzanej nehnuteľnosti uvedenej v Čl. II. tejto zmluvy a ostatné poplatky spojené s jej vlastníctvom na účet Spoločenstva POD URPÍNOM, pokiaľ toto spoločenstvo v budúcnosti nerozhodne inak. Konkrétne číslo účtu bude mať Kupujúci uvedené na tomto platobnom výmere.
5. Predávajúci je povinný k návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy priložiť ako prílohu potvrdenie o tom, že predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok X. Osobitné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že Predmet kúpy nemá ku dňu podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami žiadne právne vady, nie je zaťažený žiadnymi inými záložnými právami, vecnými bremenami, predkúpňými právami alebo inými ťarchami alebo právami tretích osôb vecno – právneho alebo aj záväzkovo – právneho charakteru, ktoré by boli objektívne spôsobilé byť na újmu Kupujúcemu, okrem zákonného záložného práva, ktoré vzniká zo zákona v prospech Spoločenstva POD URPÍNOM.
2. Kupujúci berie na vedomie, že podľa § 15 ods. 1. zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je k prevádzanej nehnuteľnosti uvedenej v Čl. II. tejto zmluvy zriadené zákonné záložné právo, a to v prospech Spoločenstva POD URPÍNOM.

3. Kupujúci sa zaväzuje, že bude odoberať teplo a teplú úžitkovú vodu z centrálného zdroja, pokiaľ Spoločenstvo POD URPIŇOM, v budúcnosti nerozhodne inak.
4. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že sa zaväzujú navzájom si poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s katastrálnym konaním na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor, ktorého predmetom bude prevod vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy. V prípade zamietnutia povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor sa zmluvné strany zaväzujú vrátiť si všetky plnenia v plnom rozsahu, ktoré si do takéhoto momentu poskytli, a to v lehote do 30 dní odo dňa zamietnutia prevodu vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor.

Článok XI. Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo k Predmetu kúpy v súlade s § 31 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) na základe rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy, pričom právne účinky tohto vkladu vznikajú dňom jeho vydania. Toto rozhodnutie v zmysle § 31 ods. 5. katastrálneho zákona nadobúda právoplatnosť dňom jeho vydania a proti tomuto rozhodnutiu nemožno podať odvolanie, návrh na obnovu konania a ani ho nemožno preskúmať mimo odvolacieho konania. Toto rozhodnutie je podľa § 177 a nasl. zákona NR SR č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.
2. Zmluvné strany tejto zmluvy žiadajú, aby bol do operátu katastra nehnuteľností zapísaný vklad vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy nasledovne:

kupujúci: cotadoo s.r.o., Národná 9, 974 01 Banská Bystrica, v zastúpení: Ing. Roman Molčany, PhD., IČO: 50 579 461, DIČ: 2120473091, spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 30796/S, je výlučným vlastníkom bytu č. 8, ktorý sa nachádza na 3. poschodí, v bytovom dome v Banskej Bystrici, na Ulici Námestie Ľudovíta Štúra, vchod 23, súpisné číslo 5953, stavba je postavená na parcelách registra „C“ KN č. 3370/1, 3370/2, 3370/3 a 3370/4, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a to vo veľkosti 591/80301, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Vyššie uvedená nehnuteľnosť je zapísaná v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 3791, k. ú. Radvaň.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých Predávajúci obdrží túto zmluvu v troch (3) rovnopisoch, Kupujúci obdrží túto zmluvu v jednom (1) rovnopise a Okresný úrad Banská Bystrica, katastrálny odbor obdrží túto zmluvu v dvoch (2) rovnopisoch. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán formou písomného očíslovaného dodatku k tejto zmluve.
3. Táto zmluva je v súlade s § 5a) zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47a ods. 1. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Predávajúceho www.mbb.sk.

4. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
5. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy dotknutá.
6. Zmluvné strany týmto deklarujú vôľu urovnať prípadné vzájomné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou vzájomných rokovaní. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy budú riešené príslušnými všeobecnými súdmi SR.
7. Zmluvné strany tejto zmluvy berú na vedomie, že sú obsahom tejto zmluvy viazaní odo dňa jej podpísania až do dňa vydania rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech Kupujúceho vydaným Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor.
8. Zmluvné strany tejto zmluvy berú na vedomie, že pokiaľ v lehote do 3 rokov od uzatvorenia tejto zmluvy nepodajú návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy do katastra nehnuteľností platí, že od tejto zmluvy odstúpili.
9. Predávajúci berie na vedomie, že podpis jeho štatutárneho orgánu (predstavenstva) na tejto zmluve musí byť podľa § 42 ods. 3 zák. č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností, úradne osvedčený.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek nátlaku, túto zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

-*-

V Banskej Bystrici, dňa 14.12.2018

V Banskej Bystrici, dňa 14.12.2018

Predávajúci:

Kupujúci:

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
Ing. Roman Molčany, PhD.
konateľ spoločnosti

.....
JUDr. Juraj Džmura
člen predstavenstva