KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka v platnom znení

Predávajúci:
Obchodné meno: **Biela Makovica Development s. r. o.**
Sídlo: Priemyselná 4271, 085 01 Bardejov
IČO: 54 967 376
IČ DPH: SK2121827730
DIČ: 2121827730
V zastúpení: Jozef Marko – konateľ
Ing. Martin Kuľka – konateľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
IBAN: SK35 0200 0000 0046 7545 9651
Zapísaný v obch. registri OS Prešov, Oddiel: Sro., vložka 44787/P
(ďalej ako „**Predávajúci**")

a

Kupujúci:
Názov: **Obec Kurimka**
Sídlo: Kurimka 12, 090 16 Kurimka
IČO: 00330663
DIČ: 2020808746
V zastupení: Ing. Martina Ilečková – starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka a.s.
IBAN: SK89 5600 0000 0036 3264 8001
(ďalej ako „**Kupujúci**"
alebo Kupujúci spolu s Predávajúcim ďalej len „**Zmluvné strany**")

uzatvárajú v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka túto
Kúpnu zmluvu
(d'alej len„„Zmluva")

Článok I.
Predmet zmluvy

1.1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Kurimka, obec: Kurimka, okres Svidník, zapísaných na liste vlastníctva číslo 79 a to:
- pozemok parcela registra „C“, **parc. č. 538/1**, výmera: 2041 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
(d'alej len „**Pozemok**“)
a stavba - bytový dom, popis stavby: **„bytový dom Biela Makovica“**, súpisné číslo 135, nachádzajúci sa na parcele registra „C“, parc. č. 538/1.
(d'alej len „**Bytový dom**“)

1.2. Bytový dom bol zhotovený na základe **stavebného povolenia č. 103/2024-175** vydaného Obcou Kurimka, zo dňa 01.10.2024 právoplatného dňa 01.11.2024 a **kolaudačného rozhodnutia č. 126/2025-281** zo dňa 09.12.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.12.2025.

1.3. Predávajúci je ďalej výlučným vlastníkom prislúchajúcej technickej vybavenosti, súčasti a príslušenstva Bytového domu, a to v členení:
- Spevnené plochy – miestna komunikácia,
- Spevnené plochy – odstavné plochy,
- Vodovodné prípojky,
- Kanalizačná prípojka,
- Elektrická prípojka,
- Žumpa,

postavených na pozemku parcela registra „C“, **parc. č. 538/1** v k.ú. Kurimka, obec: Kurimka, okres: Svidník.
(d'alej len, „**Technická vybavenosť**")
a spolu s Pozemkom a Bytovým domom (ď"alej len „**Predmet zmluvy**").

1.4. V bytovom dome „Biela Makovica“, súpisné číslo 135, sa nachádza 12 bytových jednotiek o celkovej podlahovej ploche bytov **718,79 m²**.

Článok II.
Akt kúpy

2.1. Predávajúci predáva Kupujúcemu Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy (Pozemok, Bytový dom a Technickú vybavenosť) spolu so všetkými súčasťami a príslušenstvom a Kupujúci kupuje od Predávajúceho Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy (Pozemok, Bytový dom a Technickú vybavenosť) spolu so všetkými súčasťami a príslušenstvom **do svojho výlučného vlastníctva (podiel: 1/1)** a zaväzuje sa, že zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu podľa článku IV. tejto zmluvy.
2.2. Predávajúci vyhlasuje, že Predmet zmluvy spĺňa všetky podmienky v zmysle zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Článok III.
Technický stav bytového domu

3.1. Predávajúci prehlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia Predmetu zmluvy, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.
3.2.Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytového domu, s jeho vybavením a so stavom príslušenstva bytového domu a v tomto stave ho kupuje.
3.3. Kupujúci nadobudne Predmet zmluvy bez tiarch, právnych vád a vecných bremien okrem: *VECNÉ BREMENO V 161/02 PRÁVA PRECHODU CEZ PARC.Č.KN 538/1VO VYZNAČENOM ROZSAHU SPOJNICAMI BODOV 1,2,3,4,5,6 TAK, AKO JE TO UVEDENÉ V GP Č.301/02 V PROSPECH : BALINA FEDOR [*04.10.1940] - 18/02.*

Článok IV.
Kúpna cena

4.1. Kúpna cena Predmetu zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán a v súlade so Zákonom o cenách, a to nasledovne:

Kúpna cena za Pozemok, špecifikovaný v článku I. bod 1.1 tejto zmluvy je stanovená na sumu **84.500,- Eur s DPH** (slovom: osemdesiatštyritisícpäťsto euro),

Kúpna cena Bytového domu, špecifikovaného v článku I. bod 1.1 tejto zmluvy je stanovená na sumu **1.272.200,- Eur s DPH** (slovom: jedenmilióndvestosedemdesiatdvatisícdvesto euro),

Kúpna cena Technickej vybavenosti, špecifikovanej v článku I. bod 1.3 tejto zmluvy je stanovená spolu na sumu **132.180,- Eur s DPH** (slovom: jednostotridsaťdvatisícstoosemdesiat euro), kde jednotlivé položky technickej vybavenosti sú rozpočítané nasledovne:

Spevnené plochy – miestna komunikácia	36.840,- Eur s DPH
Spevnené plochy – odstavné plochy	31.060,- Eur s DPH
Vodovodné prípojky	23.050,- Eur s DPH
Kanalizačná prípojka	32.230,- Eur s DPH
Elektrická prípojka	4.000,- Eur s DPH
Žumpa	5.000,- Eur s DPH

4.2. Kúpna cena Predmetu zmluvy je v úhrne celkom **1.488.880,00 Eur s DPH** (slovom: jedenmiliónštyristoosemdesiatosemtisícosemstoosemdesiat euro). Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť celkovú dohodnutú kúpnu cenu z časti z vlastných prostriedkov vo výške **9.000,- Eur s DPH**, z časti z prostriedkov získaných zo Štátneho fondu rozvoja bývania formou úveru vo výške **942.520, - Eur** s DPH a z časti z prostriedkov Ministerstva dopravy a výstavby SR formou dotácie vo výške **537.360,- Eur s DPH**.

Článok V.
Platobné podmienky

5.1. Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že Kupujúci zaplatí dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v článku IV. tejto Zmluvy na účet Predávajúceho až po schválení úveru poskytnutého Kupujúcemu Štátnym fondom rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania SR v jeho platnom znení a po schválení dotácie poskytnutej Kupujúcemu Ministerstvom dopravy SR podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy SR na kúpu Bytového domu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy, Technickej vybavenosti uvedenej v čl. I. tejto zmluvy a Pozemok uvedený v čl. I tejto zmluvy, a to najneskôr do 30.06.2026.

5.2. Kupujúci sa zaväzuje, že zabezpečí, že dohodnutá kúpna cena uvedená v čl. IV. tejto Zmluvy bude poukázaná zo strany Štátneho fondu rozvoja bývania SR, Ministerstva dopravy SR a Kupujúceho priamo na účet Predávajúceho, ktorý je uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

5.3. Účet Predávajúceho, ktorý je uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a na ktorý bude poukázaná kúpna cena uvedená v článku IV. tejto zmluvy musí byť identický s účtom uvedeným na predkladaných faktúrach od Predávajúceho.

Článok VI.
Osobitne ustanovenie.

Predávajúci vyhlasuje, že na Predmete zmluvy neviaznu žiadne vecné bremená, okrem vecného bremena, ktoré je uvedené v tejto zmluve v čl. III bod 3.3., iné ťarchy alebo záväzky a že Predávajúci nedlhuje z titulu Predmetu zmluvy tretím osobám žiadne dane a poplatky.

Článok VII.
Nadobudnutie vlastníckeho práva

7.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu zmluvy nadobudne Kupujúci až vkladom do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Svidník, katastrálnym odborom a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Svidník.

7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu zmluvy do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho na základe tejto Zmluvy, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami, podajú spoločne po podpísaní tejto Zmluvy, po schválení úveru a dotácie zo strany poskytovateľov, ktorí sú uvedení v čl. V. tejto Zmluvy.

Článok VIII.
Ostatné dojednania

8.1. Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že Predávajúci je povinný uhrádzať všetky náklady týkajúce sa Predmetu zmluvy až do dňa protokolárneho odovzdania Predmetu zmluvy Kupujúcemu.

8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí Kupujúci.

8.3. Neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy je špecifikácia vybavenia bytov nachádzajúcich sa v Bytovom dome.

8.4. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu zmluvy opísaného v článku I. tejto Zmluvy, je oprávnený s Predmetom zmluvy nakladať a súhlasí s tým, aby vlastnícke právo k Predmetu zmluvy bolo na základe tejto Zmluvy prevedené na Kupujúceho vkladom do katastra nehnuteľností rozhodnutím príslušného okresného úradu. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie je známy žiadny nárok akejkoľvek fyzickej ani právnickej osoby na Predmet zmluvy podľa tejto Zmluvy alebo na jeho časť z akéhokoľvek právneho titulu a že jeho vlastnícke právo k Predmetu zmluvy nie je predmetom žiadneho súdneho sporu, správneho konania, výkonu rozhodnutia alebo exekučného konania. V prípade, že vyhlásenia Predávajúceho podľa tohto odseku sú alebo sa stanú ku dňu odovzdania Predmetu tejto zmluvy nepravdivými, nesprávnymi alebo nepresnými, Kupujúci má právo od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

8.5. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že vo vzťahu k Predmetu zmluvy nie sú uzavreté žiadne v súčasnosti platné nájomné zmluvy, na Predmete zmluvy nebudú ku dňu jeho odovzdania Kupujúcemu prihlásené žiadne osoby k trvalému ani k prechodnému pobytu, vo vzťahu k Predmetu zmluvy sú ku dňu podpísania tejto zmluvy zaplatené všetky dane a poplatky.

8.6. Akékoľvek oznámenie, žiadosť, výzva, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie alebo akákoľvek iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto zmluvy (d'alej ako „Oznámenie"), bude urobená v písomnej forme v slovenskom jazyku a bude sa považovať za doručenú, ak bude doručená osobne alebo poštou doporučenou listovou zásielkou s doručenkou a poštovným vopred uhradeným príslušným odosielateľom, lokálne alebo medzinárodne uznávaným kuriérom na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú na prvej strane tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorá bude písomne oznámená zmluvnej strane odosielajúcej oznámenie najmenej 5 pracovných dní vopred. V prípade neúspešného doručenia oznámenia

doporučenou listovou zásielkou sa ôsmy deň uloženia zásielky na pošte bude považovať za deň riadneho doručenia. Akékoľvek oznámenie podľa tejto zmluvy bude považované za riadne doručené aj vtedy, ak adresát odmietne prevziať takéto oznámenie alebo bude oznámenie vrátené odosielateľovi z dôvodu, že adresát oznámenia je na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy alebo na inej oznámenej adrese, na ktorú sa má doručovať, neznámy.

Článok IX.
Odstúpenie od zmluvy a zodpovednosť za vady predmetu zmluvy

9.1. Predávajúci a Kupujúci sa vzájomne dohodli, že Kupujúci s nadobudnutím vlastníckeho práva k Predmetu zmluvy nadobudne aj vlastnícke právo k príslušenstvu bytového domu. Príslušenstvom sa rozumie novovybudovaná alebo zrekonštruovaná vybavenosť a technická infraštruktúra prislúchajúca k bytovému domu.

9.2. Predávajúci a Kupujúci sa vzájomne dohodli, že Predávajúci preberá záruku za akosť Predmetu zmluvy a to, že Predmet zmluvy po dobu 60 mesiacov odo dňa protokolárneho odovzdania bytov nachádzajúcich sa v Bytovom dome špecifikovanom v čl. I tejto zmluvy spôsobilý na bývanie a že si po dohodnutú dobu zachová všetky vlastnosti nevyhnutné na riadne bývanie. Predávajúci sa zaväzuje, že všetky vady Predmetu zmluvy bezplatne a bezodkladne odstráni počas vyššie uvedenej záručnej doby.

9.3. Predávajúci a Kupujúci sa vzájomne dohodli, že Kupujúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Kupujúcemu nebude poskytnutý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a súčasne dotácia z Ministerstva dopravy a výstavby SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy a výstavby SR na kúpu bytov a technickej vybavenosti uvedených v čl. I tejto Zmluvy a Predávajúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak dohodnutá kúpna cena nebude pripísaná na účet Predávajúceho najneskôr do 31.06.2026. Predmet kúpy zostane vo výlučnom vlastníctve Predávajúceho. Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že v prípade odstúpenia od Zmluvy si nebudú voči sebe uplatňovať žiadne nároky na náhradu škody.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§ 47a ods.1 Obč. zák.) a právne účinky vkladu nastávajú právoplatnosťou rozhodnutia okresného úradu, katastrálny odbor o povolení vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

10.2. Táto Zmluva je vyhotovená v 7 exemplároch, z toho Predávajúci obdrží 1 exemplár a Kupujúci obdrží 4 exemplár po podpísaní tejto Zmluvy oboma zmluvnými stranami a 2 exemplár budú predložené spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

10.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom Zmluvu vlastnoručne podpísali.

10.4. Zastupiteľstvo obce Kurimka schválilo kúpu Predmetu zmluvy do majetku obce za dohodnutú kúpnu cenu na svojom zasadnutí konanom dňa 15.12.2025, uznesenie č. 164/2025.

V Kurimke, dňa 07.01.2026

Predávajúci:

….....
Jozef Marko – konateľ

….....
Ing. Martin Kuľka – konateľ

V Kurimke, dňa 07.01.2026

Kupujúci:

….....
Ing. Martina Ilečková – starosta obce

Príloha č. 1 ku Kúpnej zmluve

Špecifikácia bytov a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva pre Bytový dom, súp. číslo 135, parcela C KN 538/1, k.ú. Kurimka, obec: Kurimka, okr. Svidník.

Jednotlivé byty v bytovom dome sú vybavené bežným štandardom:

1. Špecifikácia bytov:

byt č.1, 1.NP , 1 izbový , podlahová plocha 46,41 m2
byt č.2, 1.NP , 1 izbový , podlahová plocha 40,38 m2
byt č.3, 1.NP , 2 izbový , podlahová plocha 51,08 m2
byt č.4, 1.NP , 3 izbový , podlahová plocha 75,29 m2
byt č.5, 2.NP , 3 izbový , podlahová plocha 75,51 m2
byt č.6, 2.NP , 2 izbový , podlahová plocha 50,90 m2
byt č.7, 2.NP , 2 izbový , podlahová plocha 51,08 m2
byt č.8, 2.NP , 3 izbový , podlahová plocha 75,08 m2
byt č.9, 3.NP , 3 izbový , podlahová plocha 75,52 m2
byt č.10, 3.NP , 2 izbový , podlahová plocha 51,16 m2
byt č.11, 3.NP , 2 izbový , podlahová plocha 57,81 m2
byt č.12, 3.NP , 3 izbový , podlahová plocha 68,57 m2

Vybavením každého bytu v bytovom dome je:

1. Zariaďovacie predmety zdravotníckej inštalácie:
- umývadlo biele so stojankovou batériou
- záchodová misa závesná s príslušenstvom,
- sprchovací kút s príslušenstvom (batéria, sprchová hadica s hlavicou)
- príslušenstvo k napojeniu automatickej práčky
- podľa typu bytu kuchynský nerezový drez s príslušenstvom (batéria, sifón)
- drezová stojanková batéria
- podružný vodomer

2. Vykurovanie:
- podlahové vykurovanie priestorový termostat (regulátor)
- rebríkový radiátor v kúpeľni
- merač tepla

3. Vzduchotechnické zariadenie:
- odsávač splodín varenia v kuchyni (digestor)
- malý axiálny ventilátor so spätnou klapkou (kúpeľňa s WC)
- centrálna rekuperácia

4. Elektroinštalácia:
- rozvody elektrickej inštalácie
- rozvody telefónne a internetu
- bytový rozvádzač
- vypínače, zásuvky
- zvonček, domáci telefón, zásuvka TV-RD-SAT svietidlá v príslušenstve bytu
- domový vrátnik
- samostatný elektromer

5. Stolárske výrobky:
- vstupné bytové dvere s požiarnou odolnosťou 30 min
- interiérové dvere plné do izby, WC, kúpeľňa
- plastové izolačné okná 3 - komorové
- vnútorné plastové parapety
- kuchynská linka s elektrickým sporákom

Štandardným vybavením bytu okrem iného je: balkón, keramické obklady v kúpeľni, keramická dlažba v kúpeľni, chodba, WC, laminátová plávajúca podlaha v izbách, podružný vodomer, samostatný elektromer.

2. Popis spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva

S bytovými jednotkami je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, zádverie, chodby, obvodové múry, vchody, vnútorné schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom bytového domu sú: kočikáreň, skladovacie priestory, centrálna kotolňa (t.j. zásobník na prípravu TÚV, merače tepla na ÚK, merače tepla na TÚV), spoločný vodomer, elektromerový rozvádzač, bleskozvod.
Zdroj tepla: 2 x tepelné čerpadlo vzduch/voda.

Predávajúci spolu s bytovými jednotkami predáva kupujúcemu aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

V Kurimke, dňa 07.01.2026