

**KÚPNA ZMLUVA
A ZMLUVA O ZRIADENÍ PREDKUPNÉHO PRÁVA
č.383/2012**

pre obchodnú verejnú súťaž „O najvýhodnejšiu ponuku na kúpu budovy súp.č. 2062 na Ul. Komenského v Šali-Veči vrátane areálu na parc. č. 3 207/1 s následnou rekonštrukciou“, v zmysle § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, uzatvorená v zmysle ustanovení § 588 a nasl. a § 602 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov

**čl. I.
Zmluvné strany**

Predávajúci a oprávnený z predkupného práva: Mesto Šaľa

sídlo : Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa
IČO : 00 306 185
štatutárny orgán : Martinom Alföldim, primátorom mesta
Bankové spojenie : UniCredit Bank Slovakia, a.s. pobočka Šaľa
číslo účtu : 662 784 9005/1111

(ďalej len „predávajúci“ a „oprávnený z predkupného práva“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Kupujúci a povinní z predkupného práva:

Ján Šilák rod. Šilák
narodený:
rodné číslo:
trvale bytom: PSČ 951 17 Cabaj- Čápor, č.881

a manželka

Anna Šiláková rod. .
narodená:
rodné číslo:
trvale bytom: PSČ 951 17 Cabaj- Čápor, č.881

(ďalej len „kupujúci“ a „povinní z predkupného práva“ v príslušnom gramatickom tvare)

(obidvaja účastníci v ďalšom texte aj ako „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

sa dohodli na uzavretí tejto kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení predkupného práva
(ďalej len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

**čl. II.
Úvodné ustanovenia**

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Šaľa, a to:

- a) stavby súpisné číslo 2062, postavenej na pozemku parcelné číslo 3207/1, druh stavby: 610- budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: Základná škola,
- b) pozemku parcelné číslo 3207/1, o výmere 2.401 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia stavby: 13600, pozemok je umiestnený v zastavanom území obce,

ktoré sú zapísané v CKN na liste vlastníctva č. 1, pre okres: Šaľa, obec: ŠAĽA, katastrálne územie: Šaľa (ďalej aj nehnuteľnosti“ alebo „predmet kúpy“)

2. Výška spoluvlastníckeho podielu predávajúceho na nehnuteľnostiach je 1/1.
3. Predávajúci podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že na nehnuteľnostiach ku dňu podpísania tejto zmluvy neviaznu žiadne ťarchy.

čl. III.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpy z predávajúceho na kupujúcich, za podmienok ustanovených v tejto zmluve.
2. Predávajúci touto zmluvou predáva predmet kúpy bližšie špecifikovaný v čl. II bod.1. tejto zmluvy, a kupujúci ho kupujú do svojho bezpodielového vlastníctva (BSM) v celosti, za kúpnu cenu podľa článku IV. bod 1. tejto zmluvy.
3. Kupujúci sa na základe tejto zmluvy stávajú bezpodielovými vlastníckmi nehnuteľností v celosti.

čl. IV.

Kúpna cena a jej splatnosť

1. Kúpna cena predmetu kúpy predstavuje **165 000 Eur** (slovom: stošesťdesiatpäťtisíc eur) za celý predmet prevodu (ďalej len „kúpna cena“).
2. Kúpnu cenu podľa bodu 1. tohto článku zmluvy sa kupujúci zaväzujú uhradiť do 10 kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto zmluvy, na bankový účet predávajúceho, vedený v UnicreditBank Slovakia, a.s. pobočka Šaľa, číslo účtu : 662 784 9005/1111.
3. Zmluvné strany podpísaním tejto zmluvy berú na vedomie, že kupujúci zaplatili predávajúcemu zálohu na kúpnu cenu vo výške 16 500 Eur (slovom: šesťnásťtisícpäťsto eur) pred podpísaním tejto zmluvy, a ktorej prevzatie predávajúci podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje.
Zostatok kúpnej ceny je potom vo výške 148 500 Eur (slovom: stoštyridsaťosemtisícpäťsto eur).
4. Po predložení dokladu o úhrade celej kúpnej ceny podľa článku IV. ods. 1 tejto zmluvy zo strany kupujúceho (po odpočítaní preddavku uhradeného zo strany kupujúceho podľa článku IV. ods. 3 tejto zmluvy), predávajúci v lehote 5 dní vyhotoví návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech kupujúcich do

katastra nehnuteľností a bezodkladne tento doručí príslušnej Správe katastra na konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

5. Predávajúci podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že prevod nehnuteľnosti a jej ceny bol schválený na 4. zasadnutí Mestského zastupiteľstva Mesta Šaľa zo dňa 20. augusta 2012 a to Uznesením č. 4/2012-I., ktorého kópia tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č.1 a originál, ktorého zmluvné strany priložia ako prílohu k návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Záznam z otvárania súťažných obálok v obchodnej verejnej súťaži „O najvýhodnejšiu ponuku na kúpu budovy súp.č. 2062 na Ul. Komenského v Šali-Veči vrátane areálu na parc. č. 3 207/1 s následnou rekonštrukciou - VI.“, zo dňa 30.07.2012 o 15⁰⁰ hod. na Mestskom úrade v Šali a Záznam z vyhodnotenia súťažných ponúk v obchodnej verejnej súťaži „O najvýhodnejšiu ponuku na kúpu budovy súp.č. 2062 na Ul. Komenského v Šali-Veči vrátane areálu na parc. č. 3 207/1 s následnou rekonštrukciou - VI.“, zo dňa 30.07.2012 o 15⁰⁰ hod. na Mestskom úrade v Šali, sú taktiež prílohou k návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

čl. V.

Vyhlasenia zmluvných strán

1. Predávajúci podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje, že predmet kúpy nevykazuje žiadne právne vady, ktoré by mu bránili alebo ho obmedzovali v nakladaní s predmetom kúpy. Na predmete kúpy neviaznu žiadne záložné práva alebo vecné bremená, alebo práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedziť vlastnícke práva kupujúcich.
2. Predávajúci rovnako vyhlasuje, že ku dňu zaplatenia kúpnej ceny:
 - a) neexistujú žiadne splatné a nesplnené daňové povinnosti, ktoré by sa vzťahovali na predmet kúpy alebo jeho časť,
 - b) neexistujú žiadne nevysporiadané reštitučné nároky, ktoré by sa vzťahovali na predmet kúpy alebo jeho časť,
 - c) neexistujú žiadne zaťaženia v podobe záložného práva a/alebo vecného bremena a/alebo iné práva tretích osôb k predmetu kúpy alebo jeho časti, ku ktorých vzniku nie je potrebný zápis v katastri nehnuteľností,
 - d) neexistuje žiadna právne účinná zmluva o budúcej zmluve alebo kúpna zmluva, ktorou by sa zaviazal previesť, alebo ktorou by previedol predmet kúpy alebo jeho časť na tretiu osobu, a zároveň sa zaväzuje, že takúto zmluvu v budúcnosti (t.j. v období od podpísania tejto zmluvy až do právoplatného rozhodnutia príslušnej Správy katastra) neuzavrie, predmet kúpy alebo jeho časť neprenehá do užívania tretej osobe, ani ho inak nezaťaží,
 - e) v období od podpísania tejto zmluvy až do právoplatného rozhodnutia príslušnej Správy katastra neurobí žiadny právny úkon, dvojstranný či jednostranný, ktorým by akýmkoľvek spôsobom obmedzil kupujúcich v nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu kúpy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa ktorékoľvek vyhlásenie predávajúceho uvedené v článku V. ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy ukáže ako nepravdivé, majú kupujúci právo od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku.
4. Kupujúci vyhlasujú, že predmet kúpy poznajú z osobnej obhliadky a majú záujem ho kúpiť v stave v akom sa nachádza, t.j. tak ako predmet kúpy stojí a leží v zmysle ust. § 501 Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).

čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky súvisiace náklady, a to správny poplatok za návrh na začatie konania o povolení vkladu vlastníckeho a predkupného práva k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností hradia kupujúci.
2. V prípade, ak Katastrálny úrad Nitra, Správa katastra Šaľa, nevykoná vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho, t.j. návrh na povolenie vkladu bude prerušený z dôvodu akýchkoľvek ním označených chýb, zaväzujú sa obidve zmluvné strany tieto chyby odstrániť najneskôr do 10 dní po obdržaní výzvy na ich odstránenie.

V prípade, ak Katastrálny úrad Nitra, Správa katastra Šaľa, návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich do katastra nehnuteľností zastaví, resp. zamietne, majú kupujúci právo od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku a predávajúci je povinný neodkladne odo dňa doručenia odstúpenia od kúpnej zmluvy vrátiť kupujúcim zaplatenú kúpnu cenu, a to na bankový účet kupujúcich.

3. Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť kupujúcim všetku potrebnú súčinnosť pri prevode vlastníckeho práva k predmetu kúpy, ktoré spočíva najmä v informovaní kupujúcich o všetkých podstatných skutočnostiach s prevodom súvisiacich, ako aj vo vykonaní všetkých úkonov potrebných na realizáciu predmetného prevodu.
4. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcim do 10 dní od podpisu tejto zmluvy.
5. Odo dňa podpisu tejto zmluvy sú zmluvné strany viazané prejavmi svojej vôle vyjadrenými v tejto zmluve, t.j. od tejto zmluvy môžu odstúpiť len z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
6. Kupujúci sa zaväzujú po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu zmluvy budovu zrekonštruujú tak, že na 1. NP vytvoria kancelárske priestory a na 2. NP vytvorí 3 bytové jednotky. V budúcnosti majú zámer vytvoriť podkrovné byty.
7. Predávajúci informoval kupujúcich, že podľa platného územného plánu mesta Šaľa je pre lokalitu, v ktorej sa nachádza predmetná budova definované funkčné využitie na základnú vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná

je vyššia vybavenosť a bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Z hľadiska regulácie priestorového usporiadania zástavby je pre danú lokalitu definovaná uličná zástavba voľná do 2 NP (zastavanosť 70 %, ozelenenie 30%), prípustná je zástavba uličná kompaktná do 2NP; iné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné. V rámci limitu 2 nadzemných podlaží je možné využiť podkrovie, príp. ustúpené podlažie nad 2. NP, t.j. dosiahnuť celkovú výškovú roveň 2+1 NP. Súčasne je však potrebné popri uvedených limitoch a regulatívoch zástavby rešpektovať okolitú zástavbu tak, aby nedošlo k zníženiu kvality využívania alebo neprimeranému zaťaženiu susedných objektov a pozemkov z hľadiska hygienického (presvetlenie, hladina hluku), dopravného, environmentálneho, sociálneho a pod.

8. Kupujúci prehlasujú, že pri rekonštrukčných prácach zachovajú historický ráz budovy. Súčasne preberajú záväzok rekonštrukciu ukončiť do 2 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva po jeho vklade do katastra nehnuteľností (časový harmonogram je prílohou č.2 tejto zmluvy). Predpokladaná výška nákladov na rekonštrukciu budovy vrátane úpravy areálu je min. 200 000 Eur.
9. Kupujúci sa zaväzujú zachovať v areáli na pozemku parc. č. 3207/1 všetkých 8 stromov pagaštana konského.
10. V prípade, ak kupujúci porušia záväzky dohodnuté v čl. VI. bod 7., 8. a 9. (a to aj jednotlivito) zaväzujú sa uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 000 Eur za každé porušenie. Tým nie je dotknutý nárok na náhradu škody.
11. Predávajúci má uzatvorenú Zmluvu o združenej dodávke elektriny (ďalej len *zmluva o dodávke elektriny*) so ZSE Energia, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1, predmetom ktorej je záväzok Mesta Šaľa odoberať elektrickú energiu od ZSE Energia, a.s. do 31.12.2014 za podmienok dohodnutých v *zmluve o dodávke elektriny*. Predávajúci, Mesto Šaľa, sa zaviazal v zmluve o dodávke elektriny neukončiť odber elektriny do akéhokoľvek odberného miesta uvedeného v zmluve o dodávke elektriny. Kupujúci berú na vedomie a rešpektujú záväzok predávajúceho, Mesta Šaľa, voči dodávateľovi elektrickej energie, ZSE Energia, a.s.. Predávajúci, Mesto Šaľa vykoná refakturáciu nákladov spojených s odberom elektrickej energie s číslom odberného miesta 3103046888, s adresou miesta spotreby „Komenského 1, 927 05 Šaľa“ od prebratia predmetu kúpy kupujúcimi a to štvrťročne. Kupujúci sa zaväzujú, že náklady spojené s odberom elektrickej energie, fakturované predávajúcim, Mestom Šaľa, uhradí v lehote splatnosti faktúry. Predávajúci sa zaväzuje ukončiť odber elektriny do odberného miesta 3103046888 s adresou miesta spotreby „Komenského 1, 927 05 Šaľa“ k 31.12.2014. Kupujúci sa zaväzujú uzatvoriť *zmluvu o dodávke elektriny* s účinnosťou od 1.1.2015. Do 31.12.2014, sú kupujúci povinní rešpektovať záväzok predávajúceho o odbere elektriny od ZSE Energia, a.s. a odber elektriny realizovať prostredníctvom tohto odberného miesta a dodávateľa elektriny - ZSE Energia, a.s. Zároveň sa kupujúci zaväzujú uvedenú povinnosť previesť aj na prípadného následného nadobúdateľa predmetu kúpy, ktorého zároveň zaviazu previesť túto povinnosť ďalej. V prípade porušenia uvedenej povinnosti, kupujúci sa zaväzujú uhradiť prípadné sankcie od ZSE Energia, a.s. a škodu, ktorá predávajúcemu v tejto súvislosti vznikne.

čl.VII.**Nadobudnutie vlastníckeho práva a predkupné právo**

1. Kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k predmetu kúpy dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu Nitra, Správy katastra Šaľa, o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich do katastra nehnuteľností.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa ustan. § 30 zák. č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov podajú zmluvné strany spoločne, a to v lehote podľa článku IV. ods. 4 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na zriadení predkupného práva ako vecného práva v prospech predávajúceho, Mesto Šaľa, IČO 306 185, sídlo Nám. Sv. Trojice č.7, ktoré spočíva v tom, že pokiaľ v budúcnosti kupujúci pred ukončením rekonštrukcie stavby súpisné číslo 2062, postavenej na pozemku parcelné číslo 3207/1, budú chcieť predať predmetné nehnuteľnosti, citované v čl. 2 tejto Zmluvy, ponúknu ich predávajúcemu na predaj za cenu pozostávajúcu z ceny dohodnutej v tejto Zmluve a z preukázateľne reálne preinvestovaných nákladov spojených s rekonštrukciou stavby a areálu. Predávajúci je oprávnený spoločne - nie však jednotlivo - pozemok, rozostavanú stavbu, ktorá bude riadne zakonzervovaná, aby nedošlo k jej znehodnoteniu vzhľadom k časovému odstupu realizácie nadväzujúcich stavebných prác a s výstavbou spojené dokumenty (projekty) (v prípade ich existencie) kúpiť a súčasne požadovanú cenu pozostávajúcu z ceny pozemku dohodnutého v tejto Zmluve a z reálne preinvestovaných nákladov spojených s rekonštrukciou stavby (nie vyšších ako bude hodnota určená v znaleckom posudku vypracovanom predávajúcim v čase doručenia ponuky od kupujúcich) vyplatiť v celosti kupujúcim v lehote najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia písomnej ponuky na využitie predkupného práva zo strany kupujúcich predávajúcemu. Ak uplynie 60-dňová lehota márne, predkupné právo zanikne.
4. Bezodkladne po márnom uplynutí lehoty na využitie predkupného práva predávajúcim je predávajúci - ako oprávnený z predkupného práva - povinný predložiť kupujúcim - ako povinným z predkupného práva - podpísanú zmluvu o zrušení predkupného práva a poskytnúť im plnú súčinnosť pri výmaze predkupného práva ako vecného práva v katastri nehnuteľností.
5. Predkupné právo ako vecné právo bude evidované v katastri nehnuteľností v časti C-LV na základe návrhu na vklad predkupného práva ako vecného práva.
6. Oprávnený z predkupného práva prehlasuje, že do 5 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia predloží povinným z predkupného práva podpísanú zmluvu o zrušení predkupného práva.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné ďalšie otázky súvisiace s predkupným právom budú riešiť dodatkom k tejto zmluve.

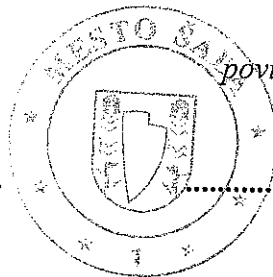
čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov) a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu, ktorý zmluvné strany sledovali v čase podpisovania tejto zmluvy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Vecno-právne účinky nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcich k predmetu kúpy nastanú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu Nitra, Správa katastra Šaľa, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
6. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celého znenia zmluvy, vrátane zverejnenia a sprístupnenia ich osobných údajov v rozsahu mena a priezviska. Povinnosť zverejniť vyplýva z ustanovenia §5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákona o slobode informácií) v platnom znení. Predávajúci je povinný zverejniť túto zmluvu po jej podpise oboma zmluvnými stranami na webovom sídle predávajúceho.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia a dve vyhotovenia sú určené pre potreby konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, a že táto tak ako bola vyhotovená zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Šali, dňa 28.08. 2012

*predávajúci a
oprávnený z predkupného práva*

.....
Martin Alföldi
primátor
mesta Šaľa



*kupujúci a
povinní z predkupného práva*

.....
Ján Šilák

.....
Anna Šiláková