

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany

Predávajúci

Názov: **Mestská časť Košice – Sídliisko KVP**
Sídlo: Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice
IČO: 00 691 089
DIČ: 2020928327
Osoba oprávnená konať: Mgr. Ladislav Lörinc, starosta
Bankové spojenie:
Číslo účtu v tvare IBAN:

(Predávajúci ďalej ako „**Predávajúci**“)

a

Kupujúci

Názov/Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
DIČ:
Osoba oprávnená konať:

(Kupujúci ďalej ako „**Kupujúci**“)

(ďalej Predávajúci a Kupujúci spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“)

sa dohodli na uzatvorení Kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej aj ako „Kúpna zmluva“) v nasledovnom znení:

PREAMBULA

Vychádzajúc z Nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci uzatvorenej medzi Zmluvnými stranami dňa _____ Zmluvné strany uzatvárajú túto Kúpnu zmluvu za účelom

prevodu vlastníckeho práva k predmetu prevodu špecifikovaného v tejto Kúpnej zmluve z výlučného vlastníctva Predávajúceho do výlučného vlastníctva Kupujúceho a zaplataenia dohodnutej kúpnej ceny za prevod vlastníckeho práva k predmetu prevodu na základe podmienok dohodnutých v Nájomnej zmluve s právom kúpy prenajatej veci a v tejto Kúpnej zmluve.

Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností evidovaných na LV č. 2879, vedenom Okresným úradom Košice, odborom katastrálnym pre okres: Košice II, obec: KOŠICE – SÍDLISKO KVP, **katastrálne územie: Grunt:**

a) **stavby** so súpisným číslom 1149, popis stavby: škôlka, jasle, postavená na pozemku parcely registra KN „C“, parc. č. 3555, o výmere 6760 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II (ďalej aj ako „stavba“);

b) **pozemku** parcely registra KN „C“, **parc. č. 3555**, o výmere 6760 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II (ďalej aj ako „pozemok“);

(ďalej spoločne stavba a pozemok aj ako „**Prevádzané nehnuteľnosti**“).

(POZN: Označenie nehnuteľností môže byť upravené v prípade zmeny v evidencii nehnuteľností a na liste vlastníctva)

2. **Prevádzané nehnuteľnosti**, spolu so všetkými jej stavbami, časťami, súčasťami a príslušenstvom, spolu s prevádzanými hnutelnými vecami sa v tejto zmluve bude spoločne označovať aj ako „**Predmet prevodu**“.

3. Predmetom Kúpnej zmluvy je záväzok Predávajúceho odplatne previesť vlastnícke právo k predmetu prevodu označenému v článku II. zmluvy na Kupujúceho a záväzok Kupujúceho zaplatiť Predávajúceму kúpnu cenu určenú v ustanovení článku III. Kúpnej zmluvy.

Článok II. Predmet prevodu

1. Na základe tejto Kúpnej zmluvy **Predávajúci odplatne prevádza Predmet prevodu zo svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1 k celku do výlučného vlastníctva Kupujúceho a Kupujúci Predmet prevodu**, teda Prevádzané nehnuteľnosti, spolu so všetkými jej časťami,

súčasťami, príslušenstvom a prevádzanými hnutelnými vecami **kupuje**, v dôsledku čoho sa Kupujúci stane výlučným vlastníkom Predmetu prevodu v podiele 1/1 k celku.

Článok III.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na **kúpnej cene** za Predmet prevodu vo výške ,- Eur (slovom: eur) (ďalej aj ako „kúpna cena“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutú kúpnu cenu sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu nasledovne:
 - Prvú časť kúpnej ceny vo výške ,- Eur (slovom: eur) uhradil Kupujúci Predávajúcemu pred podpisom tejto Kúpnej zmluvy ako všetky riadne a včas zaplatené úhrady nájomného na základe Nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci uzavretej medzi Kupujúcim ako nájomcom a Predávajúcim ako prenajímateľom dňa ., najmä jej čl. IV a čl. XI, čo Predávajúci potvrdzuje svojim podpisom na tejto Kúpnej zmluve;
 - Druhú časť kúpnej ceny vo výške ,- Eur (slovom: eur) uhradí Kupujúci na účet Predávajúceho vedený v , a. s., IBAN: , najneskôr v deň podpisu tejto Kúpnej zmluvy.

Článok IV.

Technický stav Predmetu prevodu

1. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady a poškodenia Predmetu prevodu, na ktoré by mal Kupujúceho ako dlhodobého nájomcu Predmetu Prevodu upozorniť.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že ohľadom technického stavu Predmetu prevodu vychádzajú zo stavu pred rekonštrukciou Predmetu prevodu v zmysle Nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci. Za prípadné vady Predmetu prevodu v dôsledku neodborne vykonanej rekonštrukcie zo strany Kupujúceho ako Nájomcu Predávajúci nezodpovedá.
3. Kupujúci vyhlasuje, že s ohľadom na okolnosti a nadväznosť Kúpnej zmluvy na Nájomnú zmluvu s právom kúpy prenajatej veci dobre pozná stav Predmetu prevodu a tento vzhlľadom na dohodu zmluvných strán kupuje a nadobúda, spolu s ich súčasťami a príslušenstvom v stave ako sú, bez záruky a zodpovednosti Predávajúceho za vady.
4. Predávajúci vyhlasuje, že na Kupujúceho prevádza všetky časti, súčasti a príslušenstvo Predmetu Prevodu, teda všetko to, čo je jeho vlastníctvom a nachádza sa vo vnútri, medzi vonkajšími hranicami prevádzaných pozemkov, vrátane stavieb, prístreškov a všetkých ostatných častí, súčastí, príslušenstva a porastov.

Článok V.

Vyhlásenia Predávajúceho k Prevádzaným nehnuteľnostiam

1. Predávajúci vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k Prevádzaným nehnuteľnostiam je nesporné, nie je spochybnené žiadnou treťou osobou, a zároveň, že je oprávnený s ním v celom rozsahu disponovať.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na Prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy Kupujúcemu neznáme či neuvedené v Kúpnej zmluve ani žiadne iné zmluvné či vecné práva, okrem Nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci uzatvorenej s Kupujúcim ako nájomcom.

Článok VI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Kupujúci nadobudne Prevádzané nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k ostatným častiam Predmetu prevodu dňom ich protokolárneho odovzdania podľa čl. VII tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam podpíšu v deň podpisu tejto Kúpnej zmluvy. Právo podať návrh na vklad vlastníckeho práva na príslušný okresný úrad, odbor katastrálny má výlučne Predávajúci, pričom je povinný tak urobiť najneskôr do 3 (troch) pracovných dní po úplnom zaplatení kúpnej ceny a poplatkov spojených s touto Kúpnou zmluvou (ods. 4 tohto článku Kúpnej zmluvy).
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že vykonajú všetky úkony potrebné na to, aby správne konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzanej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností prebehlo bez zbytočných prieťahov a aby boli odstránené všetky nedostatky a prekážky, ktoré by zakladali prerušenie alebo zastavenie katastrálneho konania.
4. Akékoľvek náklady a výdavky, ktoré každej Zmluvnej strane vznikli v súvislosti s touto Kúpnou zmluvou znáša každá Zmluvná strana samostatne. Zmluvné strany sa dohodli, že správne poplatky podľa zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí v plnom rozsahu Kupujúci.

Článok VII.

Odovzдание predmetu prevodu

1. Predávajúci sa zaväzuje Kupujúcemu odovzdať Predmet prevodu v lehote 10 (desať) dní od doručenia rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam. Predmet prevodu sa považuje za odovzdaný uplynutím 10. (desiateho) dňa od nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim k Prevádzaným nehnuteľnostiam.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú o odovzdaní Predmetu prevodu spísať Odovzdávací a preberací protokol (ďalej len „Protokol“), kde ako odovzdávajúci bude uvedený Predávajúci a ako preberajúci budú uvedený Kupujúci, pričom v protokole bude s ohľadom na okolnosti zaznamenané iba formálne odovzdanie Prevádzaných nehnuteľností, resp. Predmetu prevodu.

Článok VIII.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Vychádzajúc z účelu Nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci uzatvorenej medzi zmluvnými stranami Kupujúci vyhlasuje a zaväzuje sa, že Predmet prevodu bude po dobu najmenej 20 (dvadsať) rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva sám alebo prostredníctvom tretej osoby trvalo využívať na poskytovanie sociálnych služieb v prospech obyvateľov, a to najmä ako domu seniorov a iných zariadení pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (napr. § 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov). V prípade porušenia tejto povinnosti je Kupujúci povinný zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- € (slovom: desaťtisíc eur), a to za každý aj začatých 6 mesiacov neposkytovania Služieb v prospech Seniorov. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 30 (tridsať) dní odo dňa odoslania výzvy Predávajúceho na jej zaplatenie na adresu (elektronickú schránku) Kupujúceho.
2. Predávajúci týmto dáva súhlas, aby po rozhodnutí príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti bolo do katastra nehnuteľností zapísané nasledovné:
 - na LV časť „A“: prevádzaná nehnuteľnosť
 - na LV časť „B“: kupujúci v podiele 1/1 k celku
 - na LV časť „C“: bez zmeny zápisu

POZN: *V čase podpisu Nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci je na LV č. 2879, k. ú. Grunt pod poradovým číslom 1 zapísaná nasledovná ťarcha: „Predkupné právo v prospech Mesto Košice, IČO: 00 691 135, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice na dobu 10 rokov od povolenia vkladu kúpnej zmluvy č. 2009001124 z 30.10.2009 na parc. reg. C KN č. 3555 na stavbu so súp. č. 1149, postavenú na pozemku parc. č. 3555, V 9035/09 zo dňa 23.12.2009 v. z. 1456/09.“ Vzhľadom na skutočnosť, že vyššie uvedené predkupné právo zaniklo uplynutím času dňa 23.12.2019, Predávajúci podá na príslušný katastrálny úrad návrh na výmaz tejto ťarchy. V prípade výmazu tejto ťarchy nebude v Kúpnej zmluve pri jej podpise uvedená zmienka o tejto ťarche. V prípade zápisu inej ťarchy bude zápis inej ťarchy zohľadnený v znení Kúpnej zmluvy.*

Článok IX.

Odstúpenie od Kúpnej zmluvy

1. Len Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Kúpnej zmluvy v prípade, ak Kupujúci nezaplatí kúpnu cenu podľa čl. III tejto Kúpnej zmluvy ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní odo dňa jej splatnosti, pričom odstúpenie od Kúpnej zmluvy musí byť písomné.
2. V prípade, ak dôjde k odstúpeniu od Kúpnej zmluvy podľa tohto článku, Kupujúci nemá nárok na vrátenie prvej časti kúpnej ceny, ktorá bola Predávajúcemu zaplatená z titulu nájomného v zmysle Nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci; Kupujúci s takouto dohodou výslovne súhlasí.
3. Kupujúci sa zaväzuje poskytnúť Predávajúcemu všetku súčinnosť potrebnú na to, aby sa v čo najkratšom čase dosiahol právny stav, ktorý existoval pred uzatvorením tejto Kúpnej zmluvy, t. j.:
 - a) ak k odstúpeniu Predávajúceho od tejto Kúpnej zmluvy došlo v čase medzi podpísaním Kúpnej zmluvy a vydaním právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho, aby došlo k zastaveniu konania bez rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho, alebo
 - b) ak došlo k prevodu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam na Kupujúceho, aby bolo obnovené pôvodné vlastníctvo Predávajúceho k Prevádzaným nehnuteľnostiam, a to bez povinnosti Predávajúceho vrátiť Kupujúcemu prvú časť kúpnej ceny v zmysle dohody podľa ods. 2 tohto článku Kúpnej zmluvy.

Článok X.

Predkupné právo

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci ako povinný z predkupného práva zriaďuje predkupné právo v prospech Predávajúceho ako oprávneného z predkupného práva na Prevádzané nehnuteľnosti a Predmet prevodu v zmysle tejto Kúpnej zmluvy, a to na dobu určitú, a to 20 (dvadsať) rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu predkupného práva k Pozemku (ďalej len „Predkupné právo“). Predkupné právo dojednávajú zmluvné strany ako vecné právo *in rem*, ktoré pôsobí aj voči právnym nástupcom zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Kupujúci bude chcieť Prevádzané nehnuteľnosti v budúcnosti predať alebo inak scudzíť v dobe uvedenej v bode 1 tohto článku Kúpnej zmluvy, bude povinný ponúknuť Prevádzané nehnuteľnosti Predávajúcemu, a to opakovane, pri každom takomto prípade, za týchto podmienok:
 - a) maximálne za kúpnu cenu uvedenú v čl. III. bod 1 Kúpnej zmluvy, za ktorú Predmet prevodu nadobudol od Predávajúceho;
 - b) podmienky podľa písm. a) tohto odseku tohto článku sa primerane použije aj pre prípad, ak by Kupujúci chcel previesť len časť Predmetu prevodu, pričom ponúknutá kúpna cena Kupujúcemu za časť Predmetu prevodu bude najviac v pomernej výške z kúpnej ceny v percentuálnom vyjadrení.

3. Ponuka predaja, dispozície alebo iného scudzenia Prevádzaných nehnuteľností, resp. Predmetu prevodu v zmysle ods. 2 tohto článku Kúpnej zmluvy musí byť písomná a musia v nej byť uvedené všetky podmienky, za ktorých má byť prevodná zmluva uzatvorená.
4. Prevádzané nehnuteľnosti nadobudnuté na základe tejto Kúpnej zmluvy alebo ich časť môže Kupujúci v budúcnosti previesť na inú osobu alebo vložiť ako vklad do základného imania právnickej osoby počas doby trvania predkupného práva len s predchádzajúcim písomným súhlasom Predávajúceho. Predávajúci vydá súhlasné stanovisko len vtedy, ak nový nadobúdateľ Prevádzaných nehnuteľností vopred písomne prehlási, že prevezme zmluvou všetky povinnosti Kupujúceho, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy.
5. Porušenie niektorej povinnosti Kupujúceho podľa tohto článku Kúpnej zmluvy je dôvodom na odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo strany Predávajúceho. Ustanovenia čl. IX ods. 2 Kúpnej zmluvy sa použijú aj v tomto prípade.
6. Predávajúci je povinný vyjadriť sa k ponuke viažucej sa k Predkupnému právu a zaujať stanovisko podľa ods. 4 tohto článku v lehote do 3 (troch) mesiacov odo dňa doručenia písomnej ponuky na realizáciu Predkupného práva. V prípade, ak Predávajúci prijme ponuku z Predkupného práva, je povinný lehote do 2 (dvoch) mesiacov odo dňa prijatia ponuky uzatvoriť kúpnu zmluvu a zaplatiť kúpnu cenu určenú podľa ods. 2, pokiaľ sa nedohodnú inak.
7. V prípade porušenia niektorého z ustanovení tohto článku Kúpnej zmluvy Kupujúcim, je Kupujúci povinný zaplatiť Predávajúcemu za každé takéto porušenie Kúpnej zmluvy zmluvnú pokutu vo výške EUR (slovom: EUR), a to do 30 (tridsiatich) dní odo dňa písomného oznámenia Predávajúceho o porušení povinností z tohto článku Kúpnej zmluvy.

Článok XI. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa miesta podnikania/sídla, ktorú každá zo Zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto Kúpnej zmluvy alebo jej elektronickej schránka (nie emailová adresa). V prípade zmeny adresa miesta podnikania/sídla je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú Zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej Zmluvnej strane. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá Zmluvná strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia adresátom. Za doručenie sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade piaty deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi. V prípade zasielania písomnosti elektronicke do elektronickej schránky sa písomnosť považuje za doručenie uplynutím úložnej lehoty 15 dní.

Článok XII.
Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené v tejto Kúpnej zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto Kúpna zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu a vecno-právne účinky dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho.
3. Túto Kúpnu zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými, chronologicky číslovanými dodatkami, podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
4. Ak je alebo, ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Kúpnej zmluvy neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, platnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tým zostáva nedotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné, či nevymáhateľné ustanovenie platným a vymáhateľným ustanovením, ktoré čo možno najlepšie zaručí sledovaný účel. Do toho času platí príslušná úprava podľa slovenského právneho poriadku.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že Kúpna zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok. Ďalej Zmluvné strany svojím podpisom vyhlasujú, že na oboznámenie sa s obsahom Kúpnej zmluvy mali dostatok času, jednotlivým ustanoveniam a pojmom použitým v zmluve porozumeli, sú si vedomé účinkov, ktoré uzavretím Kúpnej zmluvy nastanú alebo v budúcnosti môžu nastať a ich vôľou je byť zmluvou viazaní.
6. Prevod vlastníctva majetku Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP definovaného v Článku I. Kúpnej zmluvy bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP číslo _____ zo dňa _____._____
7. Kúpna zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po 1 vyhotovení a 2 vyhotovenia sú určené pre potreby katastrálneho konania.

V, dňa

V, dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

Mestská časť Košice – sídlisko KVP

Mgr. Ladislav Lörinc, starosta
