

Kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č.: 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Predávajúca:

Obec Zemné

IČO: 00 309 371

sídlo: Hlavná 268, 941 22 Zemné, SR

IBAN (VÚB): SK06 0200 0000 0001 7132 0172

konajúca prostredníctvom: Ing. János Bób – starosta obce

(ďalej len ako „Predávajúca“)

Kupujúci:

PROSPECT, spol. s r.o.

IČO: 34 107 100

so sídlom: J.Simora 5, Nové Zámky 940 01, SR

za subjekt koná: Ing. Alexander Volšík, konateľ

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu

Nitra, odd.: Sro, vložka číslo: 561/N

(ďalej len ako „Kupujúci“)

(spoločne ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

Úvodné ustanovenia

Obecné zastupiteľstvo obce Zemné Uznesením č.: 331/230421-Z vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č.: 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č.: 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o kúpe nehnuteľností obce Zemné (ďalej aj ako „OVS“).

Čl. I.

- 1.1. Predávajúca je výlučnou vlastníčkou o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku nehnuteľností evidovaných na LV č. 1 vedenom na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor pre obec Zemné, kat. úz.: Zemné, označených ako:
 - parcela reg. „C“ č.: 8558/17, druh pozemku: ostatná plocha vo výmere 48924 m²
 - parcela reg. „C“ č.: 8558/18, druh pozemku: ostatná plocha vo výmere 2027 m²
 - parcela reg. „C“ č.: 8558/19, druh pozemku: ostatná plocha vo výmere 11770 m²
 - parcela reg. „C“ č.: 8560/2, druh pozemku: orná pôda vo výmere 30566 m²
- 1.2. Predávajúca predáva nehnuteľnosti špecifikované v bode 1.1. v Čl. I. tejto zmluvy (ďalej aj ako „Predmet kúpy“ alebo aj ako „Predmet zmluvy“) Kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva.
- 1.3. Kupujúci kupuje Predmet kúpy od Predávajúcej do svojho výlučného vlastníctva.
- 1.4. Predávajúca prehlasuje, že je oprávnená nakladať s Predmetom kúpy v plnom rozsahu a jej zmluvná voľnosť nie je nikým a ničím obmedzená, je spôsobilá na právne úkony v plnom rozsahu.

Čl. II.

- 2.1. Predávajúca oboznámila Kupujúceho, že:
 - a) Predmet kúpy je v súčasnej dobe využívaný na poľnohospodárske účely a to treťou osobou a to na základe Nájomnej zmluvy 2009/065 z 23.1.2009, pričom Kupujúci podpisom tejto zmluvy súhlasí s nadobudnutím Predmetu kúpy aj s právom tretej osoby, ktoré je uvedené v tejto vete s tým, že predmetná Nájomná zmluva zaniká (v časti týkajúcej sa Predmetu kúpy tak, ako to vyplýva z prílohy č. 3. tejto kúpnej zmluvy, ktorou je Dohoda o skončení nájmu zo 14.7.2021) povolením vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy tak, ako je uvedené v čl. III. bod 2. prílohy č. 3. tejto kúpnej zmluvy, ktorou je Dohoda o skončení nájmu zo 14.7.2021.
 - b) podľa Územného plánu sídelného útvaru Zemné Zmeny a doplnky č. 1 schváleného uznesením č. 82/151208- Z zo dňa 16.12.2008 sa stanovuje funkčné využitie: obytná funkcia pre parcelu č. 8558/17, parcelu č. 8558/18 a parcelu č. 8558/19; územnoplánovacia informácia č. 376/2021-02 a 376/2021-03 vydaná Obcou Zemné dňa 1.7.2021 potvrdzujúca túto skutočnosť je záväznou súčasťou a prílohou č. 2. tejto zmluvy.
- 2.2. Kupujúci vyhlasuje, že:
 - a) je obchodnou spoločnosťou, riadne založenou a právoplatne existujúcou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, a že má všetky nevyhnutné

- právomoci a kompetencie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a splnil svoje záväzky z nej vyplývajúce,
- b) vykonal všetky kroky, ktoré sú podľa právneho poriadku Slovenskej republiky nevyhnutné pre schválenie podpisu zmluvy a zavŕšeniu transakcií touto zmluvou zamýšľaných,
 - c) neexistuje žiadny záväzok Kupujúceho, ktorý by Kupujúcemu bránil v uzavretí zmluvy, a uzavretím zmluvy nedôjde k porušeniu iného zmluvného záväzku Kupujúceho,
 - d) nie je v konkurze v zmysle zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v platnom znení, nie je v úpadku ani mu nehrozí úpadok, podľa vedomostí Kupujúceho nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok alebo návrh na reštrukturalizáciu, súd nevyhlásil konkurzné konanie alebo konkurz na jeho majetok, nepovolil reštrukturalizáciu a ani nezamietol návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, konkurzné konanie nebolo zastavené pre nedostatok majetku, súd nevydal rozhodnutie o zrušení konkurzu pre nedostatok majetku a neprebíha výkon súdneho alebo správneho rozhodnutia alebo iného rozhodnutia proti nemu alebo akejkolvek časti jeho majetku, ktoré by obmedzovalo alebo znemožňovalo prevod Predmetu kúpy podľa zmluvy,
 - e) sa pred uzatvorením tejto zmluvy oboznámil so stavom Predmetu kúpy, jeho stav je mu známy a predmet kúpy v tomto stave kupuje od Predávajúcej do svojho výlučného vlastníctva tak, ako stojí a leží,
 - f) Predmet kúpy využije v celom jeho rozsahu len a výhradne za účelom realizácie výstavby obytného parku spolu s výstavbou prislúchajúcej infraštruktúry (ďalej aj ako „Obytný park“), pričom uvedené sa bude považovať za splnené aj v prípade, ak Kupujúci Predmet kúpy v celosti alebo po častiach odpredá po tom, čo na Predmete kúpy zrealizuje len nevyhnutnú infraštruktúru, ktorou sa rozumie výstavba verejných rozvodov vody a elektrickej energie a zároveň výstavba miestnej komunikácie a to všetko v súlade s príslušnými budúcimi rozhodnutiami orgánov verejnej moci. Za účelom uvedeným v predošlej vete sa Predávajúca zaväzuje, že najneskôr do 270 dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy započne proces zmeny územného plánu Obce Zemné s cieľom, aby aj časť Predmetu kúpy, a to parcela č. 8560/2 mohla byť využitá spôsobom uvedeným v predošlej vete a teda aby funkčné využitie parcely č. 8560/2 bolo rovnaké ako funkčné využitie – obytná funkcia - ostatných parciel tvoriacich Predmet kúpy tak, ako to uvádza táto zmluva a o tejto skutočnosti Kupujúceho v predmetnej lehote písomne informuje. Povinnosť Predávajúcej v zmysle predchádzajúcej vety sa považuje za splnenú dňom účinnosti zmluvy uzavretej so spracovateľom územnoplánovacej dokumentácie, ktorý bol vybraný v procese začatím zverejnením oznámenia o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie spôsobom v mieste obvyklým v súlade s § 19b ods. 1 písm. a) zákona č.: 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Pre prípad, že Predávajúca poruší svoj záväzok podľa predošlej vety (započatie procesu zmeny územného plánu Obce Zemné), Kupujúci môže od tejto zmluvy písomne odstúpiť v časti týkajúcej sa parcely č. 8560/2, pričom

dňom tohto odstúpenia vzniká Kupujúcemu nárok na vrátenie časti zaplatenej Kúpnej ceny, ktorá zodpovedá výmere parcely č. 8560/2 a to 314.524,14€.

Predávajúca sa zaväzuje, že poskytne bezodkladne všetku súčinnosť (najmä Kupujúcemu a budúcim žiadateľom o vydanie územného rozhodnutia, stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia a pod.) vo všetkých technických a iných procesoch a konaniach (najmä, nie však výlučne územné, stavebné a kolaudačné konanie) súvisiacich s naplnením cieľa vyjadreného vyššie (výstavba obytného parku); pre odstránenie pochybností sa za bezodkladne poskytnutú súčinnosť považuje súčinnosť poskytnutá vzhľadom ku všetkým okolnostiam prípadu okamžite, najneskôr však v lehote 15 dní od úkonu zakladajúceho potrebu súčinnosti; táto lehota sa predlžuje o čas, počas ktorého Predávajúca súčinnosť nevie poskytnúť z preukázateľných objektívnych dôvodov nezávislých na vôli alebo (ne)konaní Predávajúcej. Ustanovenie tohto odseku o súčinnosti sa nepoužije, pokiaľ by sa súčinnosť mala vzťahovať na Predávajúcu ako na stavebný úrad, alebo iný orgán verejnej moci.

Kupujúci sa zaväzuje, že realizáciu výstavby obytného parku podľa tohto bodu f) najmenej na polovici (50%) územia tvoreného parcelami č. 8558/17, 8558/18 a 8558/19 v súlade s vydaným(i) stavebným(i) povolením (povoleniami) uskutoční najneskôr do 12 rokov odo dňa uzavretia tejto zmluvy; pre odstránenie pochybností rozhodujúca je miera zastavania a/alebo využitia územia stavebnými objektmi (telesami) a/alebo účelovými nezastavanými plochami bez ohľadu na to, či ide /v prípade stavebných objektov (telies)/ o miestnu komunikáciu, obytný objekt, neobytný objekt alebo iný stavebný objekt (teleso) a to všetko v súlade s vydaným(i) stavebným(i) povolením (povoleniami).

Čl. III.

- 3.1.** Na základe vyhlásenej OVS bola v zmysle Protokolu o vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže vyhodnotená ponuka Kupujúceho ako najvýhodnejšia a na základe uvedeného sa Zmluvné strany dohodli na kúpnej cene za Predmet kúpy vo výške **959.923,23-€** (slovom: deväťstopäťdesiatdeväťtisícdeväťstodvadsaťtri eur dvadsaťtri centov) (ďalej aj ako „Kúpna cena“), ktorú kupujúci zaplatí nasledovne:

3.1.1. prvú časť Kúpnej ceny vo výške 50% z celkovej Kúpnej ceny mínus 9.000€, ktorú sumu už Kupujúci zaplatil vo forme zábezpeky v rámci obchodnej verejnej súťaže a ktorá suma sa na Kúpnu cenu započítava, t.j. sumu 470.961,62€ (štyristosedemdesiatšesťtisícdeväťstošesťdesiatjeden eur šesťdesiatdva centov) je Kupujúci povinný zaplatiť do 3 pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy o kúpe nehnuteľností a to prevodom na účet Predávajúcej uvedený v záhlaví tejto zmluvy za predpokladu, že táto zmluva v deň nasledujúci po dni jej uzavretia nadobudne účinnosť,

3.1.2. druhú časť Kúpnej ceny vo výške 50% z celkovej Kúpnej ceny, t.j. sumu 479.961,62€ (štyristosedemdesiatdeväťtisícdeväťstošesťdesiatjeden eur šesťdesiatdva centov) je Kupujúci povinný zaplatiť do uplynutia 6 mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy a to prevodom na účet Predávajúcej uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Kúpna cena sa považuje za zaplatenú ku dňu pripísania finančných prostriedkov na účet Predávajúcej.

Predávajúca sa zaväzuje, že na všetkých bankových účtoch Predávajúcej kumulatívne bude mať ako disponibilný zostatok Predávajúca k dispozícii celkovo sumu 480.000€ (štyristoosemdesiat tisíc eur) a to po dobu a) najmenej 6 mesiacov a 15 dní od uzavretia tejto zmluvy alebo b) najmenej 15 dní odo dňa zaplataenia celej Kúpnej ceny podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, inak má Kupujúci nárok na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 80.000€.

3.2. Kupujúci je povinný zaplatiť Kúpnu cenu včas a riadne, pričom nezaplatením čo i len jednej splátky Kúpnej ceny riadne a včas, t.j. v stanovenom termíne a v stanovenej výške, právne účinky zmluvy pominú (rozvázovacia podmienka) a zmluva zaniká.

Ak zmluva zaniká z dôvodu naplnenia rozvázovacej podmienky, t.j. nezaplatením Kúpnej ceny podľa stanovených podmienok, Kupujúci má nárok na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny. Kupujúci nemá nárok požadovať od Predávajúcej náhradu škody a iné plnenie okrem nároku na vrátenie už zaplatenej časti kúpnej ceny. Zmluvné strany dohodli, že ak Kupujúci nezaplatí druhú časť Kúpnej ceny riadne a včas tak, ako to je uvedené v bode 3.1.2. tejto zmluvy, tak porušením tejto povinnosti Kupujúceho sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcej zmluvnú pokutu vo výške 80.000€.

Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasia, že zmluvnú pokutu, ktorá je uvedená v tomto odseku tejto zmluvy považujú za primeranú povahu ňou zabezpečovanej povinnosti.

Ak nie je v tejto zmluve výslovne uvedené inak, pre zmluvné pokuty platí, že nárok Predávajúcej a povinnosť Kupujúceho na zaplataenie zmluvnej pokuty vzniká okamihom porušenia zabezpečenej zmluvnej povinnosti.

Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Predávajúca je oprávnená si započítať pohľadávku vo forme nároku na zaplataenie zmluvnej pokuty v zmysle tejto zmluvy voči už zaplatenej časti Kúpnej ceny Kupujúcim a túto časť Kúpnej ceny si ponechať.

3.3. Účastníci tejto zmluvy s týmto spôsobom zaplataenia Kúpnej ceny súhlasia.

3.4. Kupujúci nadobudne Predmet kúpy do výlučného vlastníctva dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Nové Zámky, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Čl. IV.

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva podá Predávajúca a to do 5 pracovných dní odo dňa zaplataenia Kúpnej ceny v celej výške/rozsahu,

pričom náklady súvisiace s nadobudnutím vlastníckeho práva, najmä správny poplatok za vklad vlastníckeho práva hradí Kupujúci; ak Predávajúca nepodá návrh na vklad vlastníckeho práva včas podľa tohto bodu, má Kupujúci nárok na zmluvnú pokutu vo výške 5.000€ za každý začatý pracovný deň omeškania so splnením predmetného záväzku Predávajúcej. Návrh na vklad môže podať aj Kupujúci za predpokladu, že prílohou návrhu na vklad budú bankové výpisy preukazujúce zaplatenie Kúpnej ceny v súlade s touto zmluvou.

- 4.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci nie je oprávnený užívať a to ani len v časti Predmet zmluvy až do zaplatenia celej/úplnej Kúpnej ceny riadne a včas, s výnimkou vstupu Kupujúcim poverených osôb a strojov na Predmet kúpy za účelom vykonania zameraní, posudkov, fotografií, prieskumov, obhliadok a podobných úkonov.

Čl. V.

- 5.1.** Ak nie je v tejto zmluve upravené inak, akákoľvek komunikácia a akékoľvek oznámenie podľa tejto zmluvy musí mať písomnú formu. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou medzi zmluvnými stranami (ak táto zmluva v inom ustanovení neupravuje inak) sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s uhradeným poštovným na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou.

Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať. V prípade, že písomnosť, ktorá bude doručovaná poštou, bude na pošte uložená z dôvodu, že príslušná zmluvná strana nebola pri doručovaní zastihnutá, písomnosť sa bude považovať za doručенú v tretí deň po dni uloženia a to bez ohľadu, či sa príslušná zmluvná strana o uložení písomnosti dozvedela, alebo nie.

Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý je na zásielke doručovanej poštou, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

V prípade akejkolvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne bez zbytočného odkladu informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne písomne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

- 5.2.** Predávajúca prehlasuje, že na Predmete tejto zmluvy neviaznu žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená, záložné, ani iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedzovať Kupujúceho pri užívaní Predmetu kúpy, okrem tých, ktoré sú v tejto zmluve uvedené.

Predávajúca oboznámila Kupujúceho, že v časti „C“ príslušného LV, na ktorom je zapísaný Predmet zmluvy je zapísané:

- vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje, a spotrebe elektriny /elektrizačný zákon/ v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE

Distribúcia, a.s., IČO 36361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geom.plánu č.45961581-121/11 na pozemku s parc.č.8234, 8457, 8558/17,855/18, 8558/19, 8559/2, 8559/3, 8560/2, 8564/2, 8565, 9422 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8865 na trase Rz Križovany-Rz Nové Zámky a vedenie č. 8868 na trase ŽSR Galanta-Rz Nové Zámky - Z 1122/12,

- vecného bremena, spočívajúce v práve: povinnosť povinného strpieť prechod, prejazd, vstup a vjazd peších osôb, zvierat, motorových a nemotorových dopravných prostriedkov a strojov a mechanizmov cez pozemok s parc.č. 8558/18 v prospech vlastníka pozemku s parc.č. 8560/3, V 5814/08.

Kupujúci podpisom tejto zmluvy súhlasí s nadobudnutím Predmetu kúpy aj s vecnými bremenami, ktoré sú uvedené v tomto bode tejto zmluvy.

- 5.3.** Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitných predpisov.
- 5.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatiu Predmetu kúpy dôjde v lehote 5 dní odo dňa zaplatenia Kúpnej ceny. Ak nedôjde k odovzdaniu a prevzatiu Predmetu kúpy podľa predošlej vety, považuje sa Predmet kúpy Predávajúcou za odovzdaný a Kupujúcim za prevzatý márnym uplynutím lehoty podľa predošlej vety. Kúpna cena sa považuje zaplatenú dňom pripísania celej kúpnej ceny uvedenej v bode 3.1 článku III na účet Predávajúcej.
- 5.5.** Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať na základe vzájomnej dohody zmluvných strán len písomným dodatkom podpísaným všetkými zmluvnými stranami.
- 5.6.** Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, sú plne spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nebola ničím a nikým obmedzená. Zmluvu si prečítali, s obsahom tejto zmluvy súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých dva budú použité na katastrálne konanie, po jednom rovnopise pre kupujúceho a po dvoch rovnopisoch pre predávajúcu.

V Zemnom, dňa 14.07.2021

V Nových Zámkoch, dňa 14.07.2021

Príloha:

- 1.Územný plán Obce Zemné vrátane všetkých jeho zmien a doplnkov platný ku dňu podpisu tejto zmluvy (kompletný zviazaný a Predávajúcou osvedčený v papierovej forme)
- 2.Územnoplánovacia informácia č. 376/2021-02 a 376/2021-03 vydaná Obcou Zemné dňa 1.7.2021
- 3.Dohoda o skončení nájmu zo 14.7.2021 (originál)

.....
Obec Zemné
Ing. János Bób, v.r.
starosta obce
predávajúca

.....
PROSPECT, spol. s r.o.
Ing. Alexander Volšík
konateľ
kupujúci – úradne overený podpis