

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. Obč. zák. medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci : Kastav, s.r.o.

Hviezdoslavova 1372/68

010 01 Žilina

IČO: 36 420 492

spoločnosť konajúca: Ján Kupčák – konateľ

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd.: Sro,

vložka č.: 15146/L

bankové spojenie: VÚB, a.s. Žilina

číslo účtu: 1868819859/0200

DIČ: 2021854461, IČ DPH: 2021854461

(ďalej len „**Predávajúci**“)

Kupujúci : Žilinská teplárenská, a.s.

Košická 11

011 87 Žilina

IČO: 36 403 032

spoločnosť konajúca: Ing. Igor Stalmašek, predseda predstavenstva

Ing. Jaroslav Ondák, podpredseda predstavenstva

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, odd. Sa,

vložka č. 10330/L

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2625151940/1100

DIČ: 2020106748, IČ DPH: SK2020106748

(ďalej len „**Kupujúci**“)

nasledovne:

Čl. I

1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Žilina, zapísaných na liste vlastníctva č. 5894, vedenom Okresným úradom Žilina pre obec Žilina, a to

(i) pozemkov registra „C“:

- parcelné číslo 2896/1 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 2.717 m²

- parcelné číslo 2896/49 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 152 m²

- parcelné číslo 2896/50 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 4 m²

- parcelné číslo 2896/51 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 15 m²

- parcelné číslo 2896/52 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 37 m²

- parcelné číslo 2896/53 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 811 m²

- parcelné číslo 2896/54 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 400 m²

- parcelné číslo 2896/126 – zastavané plochy a nádvoría s výmerou 111 m² (ďalej len „**Pozemky**“); a
- (ii) stavieb so súp. č.:
- súp. č. 1372, postavená na pozemku registra „C“ 2896/53
- súp. č. 3742, postavená na pozemku registra „C“ 2896/54 (ďalej len „**Stavby**“).

- 1.2 Kupujúci má záujem nadobudnúť Pozemky a Stavby tak, ako sú tieto špecifikované touto zmluvou, pričom Predávajúci má záujem previesť vlastnícke právo k Pozemkom a Stavbám podľa tejto zmluvy na Kupujúceho, a to v súlade s podmienkami touto zmluvou stanovenými.
- 1.3 Tam, kde sa v tejto zmluve používa pojem Pozemky, má sa ním na mysli ktorýkoľvek, viaceré alebo všetky z Pozemkov vymedzených touto zmluvou; uvedené platí rovnako aj v prípade Stavieb.

Čl. II

Vymedzenie predmetu prevodu

- 2.1 Predmetom prevodu podľa tejto zmluvy sú Pozemky a Stavby tak, ako sú tieto špecifikované v bode 1.1 tejto zmluvy (ďalej len „**Predmet prevodu**“).
- 2.2 Predávajúci prevádza na základe tejto zmluvy na Kupujúceho v celosti (podiel Kupujúceho 1/1) Predmet prevodu, ktorý Kupujúcemu odovzdá v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy a Kupujúci sa touto zmluvou zaväzuje Predmet prevodu prevziať a zaplatiť zaň Predávajúcemu spôsobom v tejto zmluve určeným dohodnutú kúpnu cenu.
- 2.3 Pre účely tejto zmluvy sa pod Predmetom prevodu rozumie aj len ktorákoľvek jeho časť; ustanovenie bodu 2.1 tejto zmluvy nie je týmto dotknuté.

Čl. III

Vyhlásenia zmluvných strán

- 3.1 Predávajúci prehlasuje a ubezpečuje Kupujúceho v súvislosti s uzavretím tejto zmluvy, prípadne (podľa okolností) vo vzťahu k Predmetu prevodu, že:
 - 3.1.1 nie je platobne neschopným a nie je ani predĺžený;
 - 3.1.2 voči nemu nebolo začaté konkurzné konanie ani reštrukturalizačné konanie a nebol ani podaný návrh na začatie takýchto konaní;
 - 3.1.3 nie je voči nemu vedené exekučné konanie alebo iné obdobné konanie (napr. výkon rozhodnutia podľa osobitných predpisov alebo dobrovoľná dražba);
 - 3.1.4 neexistuje akékoľvek rozhodnutie príslušného orgánu, iné ako tie, ktoré možno zaradiť pod bod 3.1.3 tejto zmluvy, ktoré by mu bránilo nakladať s Predmetom prevodu;
 - 3.1.5 uzavretie tejto zmluvy nie je v rozpore s internými pravidlami, ktoré prípadne upravujú nakladanie s majetkom Predávajúceho;

- 3.1.6 je aj (nie však len) s ohľadom na body 3.1.1 až 3.1.5 tejto zmluvy bez ďalšieho oprávnený nakladať s Predmetom prevodu a jeho zmluvná voľnosť nakladať s Predmetom prevodu podľa tejto zmluvy teda nie je ničím obmedzená;
- 3.1.7 nie sú splnené predpoklady, pre ktoré by táto zmluva mohla byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi úspešne posudzovaná ako odporovateľný právny úkon (na podmienku podľa § 57 ods. 4 zákona o konkurze a reštrukturalizácií, ako aj na podmienky, ktorými sú začatie konkurzného konania alebo vyhlásenie konkurzu sa neprihliada);
- 3.1.8 Predmet prevodu nie je zaťažený právami tretích osôb vecnoprávnej alebo obligačnej povahy (napr. vecné bremeno, právo nájmu, právo umožňujúce užívanie Predmetu prevodu z iného titulu, záložné právo);
- 3.1.9 neexistuje žiadna zmluva, uzavretá pred touto zmluvou, na základe ktorej by mohlo dôjsť k vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu, ktoré vlastnícke právo by vylučovalo nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu prevodu podľa tejto zmluvy;
- 3.1.10 Predmet prevodu nie je predmetom akéhokoľvek reštitučného nároku alebo reštitučného konania a nie sú tu okolnosti, pre ktoré by sa predmetom takéhoto nároku alebo konania mal Predmet prevodu dôvodne stať;
- 3.1.11 Predmet prevodu ani vlastnícke právo Predávajúceho k nemu nie je predmetom konania pred súdom alebo iným štátnym orgánom, prípadne iného obdobného konania, ani nie sú splnené podmienky dôvodného začatia takýchto konaní (neexistuje žiadna povinnosť, žiadny spor týkajúci sa Predmetu prevodu (alebo vlastníckeho práva k nemu) a niet dôvodu, ktorý by odôvodňoval takéto konanie);
- 3.1.12 nie sú dané akékoľvek okolnosti, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť nadobudnutie alebo trvanie vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu prevodu (iné ako vyplývajú z ostatných ustanovení tohto bodu);
- 3.1.13 Predmet prevodu nie je nad bežne očakávateľnú mieru znečistený ropnými látkami alebo akýmkoľvek nebezpečným odpadom, a ďalej, na Predmete prevodu sa nenachádza skládka odpadu (či už povolená alebo nepovolená), prípadne iná environmentálna záťaž;
- 3.1.14 neexistuje žiadna okolnosť alebo skutočnosť týkajúca sa Predmetu prevodu, ktorú by neoznámil Kupujúcemu a ktorá by bola spôsobilá negatívne ovplyvniť rozhodnutie Kupujúceho o uzavretí tejto zmluvy;
- 3.1.15 neexistujú žiadne neuhradené platby po lehote splatnosti týkajúce sa Predmetu prevodu;
- 3.1.16 Predmet prevodu je spôsobilý na riadne užívanie obvyklým spôsobom a neexistujú žiadne okolnosti alebo prekážky (napr. technického, právneho, hygienického charakteru), ktoré by bránili riadnemu užívaniu Predmetu prevodu obvyklým spôsobom; a
- 3.1.17 všetky doklady a informácie, ktoré poskytol v súvislosti s Predmetom prevodu Kupujúcemu sú pravdivé a úplné.

3.2 Predávajúci je povinný zabezpečiť, aby vyhlásenia podľa bodu 3.1 tohto článku boli platné a účinné aj v čase nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu prevodu Kupujúcim (s výnimkou tých, ktoré sa viažu výlučne k uzavretiu tejto zmluvy); trvanie

vyhlásení, ktoré majú podľa svojej povahy trvať aj po čase nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim, nie je týmto obmedzené.

- 3.3 Kupujúci v súvislosti s uzavretím tejto zmluvy vyhlasuje a Predávajúceho ubezpečuje, že:
- 3.3.1 sú splnené všetky interné podmienky Kupujúceho pre uzavretie tejto zmluvy;
a
- 3.3.2 je pripravený plniť všetky povinnosti, ktoré mu z tejto zmluvy vyplývajú.

Čl. IV

Prevzatie Predmetu prevodu Kupujúcim a užívanie Predmetu prevodu Predávajúcim po nadobudnutí vlastníckeho práva k Predmetu prevodu Kupujúcim

- 4.1 Do času prevzatia Predmetu prevodu Kupujúcim znáša Predávajúci všetky náklady súvisiace s užívaním/držbou Predmetu prevodu.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci preberá Predmet prevodu dňom nadobudnutia vlastníckeho práva.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je oprávnený bezodplatne užívať Predmet prevodu aj po tom, ako k nemu nadobudne vlastnícke právo Kupujúci, a to všetko za nasledovných podmienok:
- 4.3.1 Predávajúci je povinný ukončiť užívanie Predmetu prevodu v lehote do 31.10.2014, pričom v tejto lehote je povinný Predmet prevodu aj vypratať; Predávajúci je oprávnený a povinný vypratať len tie veci, ktoré netvoria súčasť Predmetu prevodu;
- 4.3.2 v prípade, ak Predávajúci Predmet prevodu nevypracuje v súlade s podmienkami tejto zmluvy, je povinný platiť Kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 300,- EUR za každý aj začatý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti, pričom právo na náhradu škody nie je dojednaním zmluvnej pokuty ani z časti dotknuté;
- 4.3.3 Predávajúci týmto výslovne oprávňuje Kupujúceho, aby v prípade, ak Predávajúci poruší svoju povinnosť podľa bodu 4.3.1 tejto zmluvy, tento vstúpil bez akýchkoľvek obmedzení na (do) Predmet prevodu, vrátane, aby prekonal prípadné prekážky, a aby vypratal Predmet prevodu na náklady Predávajúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci bude povinný nahradiť Kupujúcemu všetky účelne a primerane vynaložené náklady spojené s vypratávaním/vypratáním Predmetu prevodu, vrátane nákladov na uskladnenie vypratáných vecí (aj u tretej osoby); o mieste uloženia vypratáných vecí zašle Kupujúci Predávajúcemu správu. V prípade, ak si Predávajúci nevyzdvihne vypratané veci ani v lehote troch mesiacov od doručenia správy podľa predchádzajúcej vety, bude Kupujúci oprávnený vypratané veci na náklady Predávajúceho predať, keď pri predaji bude postupovať s obvyklou starostlivosťou, a z výťažku z predaja uspokojiť pohľadávky na náhradu nákladov spojené s vypratáním Predmetu prevodu a predajom vypratáných vecí; prípadný zostatok z predaja vydá Predávajúcemu na základe výzvy Predávajúceho. S nepredateľnými (v primeranom čase) vecami naloží Kupujúci na náklady Predávajúceho ako s odpadom. Pre odstránenie pochybností: Kupujúci nie je povinný vypratať Predmet prevodu v prípade omeškania sa Predávajúceho s jeho vypratáním;

4.3.4 Predávajúci je oprávnený užívať Predmet prevodu obvyklým spôsobom na účely, pre ktoré je určený, pričom však Kupujúci negarantuje Predávajúcemu spôsobilosť Predmetu prevodu na takéto užívanie; ustanovenie bodu 4.3.1 tejto zmluvy nie je týmto dotknuté;

4.3.5 Kupujúci nie je povinný udržiavať Predmet prevodu v stave spôsobilom na užívanie, a teda, nie je povinný vykonávať ani údržbu a/alebo opravy Predmetu prevodu; za plnenie povinností na úseku požiarnej bezpečnosti, ochrany životného prostredia a bezpečnosti z hľadiska predpisov na úseku BOZP plne zodpovedá až do vypratania Predmetu prevodu Predávajúci. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak to bude Predávajúci považovať za potrebné, zabezpečí si na vlastné náklady stráženie areálu tvoreného Predmetom prevodu. V prípade potreby vykoná opravy a/alebo údržbu Predmetu prevodu Predávajúci na vlastné náklady;

4.3.6 Predávajúci nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné úpravy Predmetu prevodu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho;

4.3.7 Predávajúci nie je oprávnený umožniť užívanie Predmetu prevodu tretej osobe;

4.3.8 Predávajúci zodpovedá za škody na Predmete prevodu s výnimkou obvyklého opotrebovania;

4.3.9 v prípade, ak Predávajúci porušuje pri užívaní Predmetu prevodu svoje povinnosti, je Kupujúci oprávnený vypovedať právo užívania Predmetu prevodu, pričom účinky vypovedania tohto práva nastávajú dňom doručenia výpovede Predávajúcemu; ustanovenia o vyprataní platia rovnako;

4.3.10 zmluvné strany uskutočnia obhliadku Predmetu prevodu za účelom stanovenia podrobností o spôsobe vypratania Predmetu prevodu. Obhliadka sa uskutoční v pracovný deň, a to na základe písomnej (mailovej) výzvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán, uskutočnenej aspoň dva týždne pred plánovaným termínom obhliadky; termín obhliadky určia zmluvné strany dohodou a pokiaľ k dohode nedôjde, uskutoční sa táto v posledný deň dvojtýždňovej lehoty plynúcej od doručenia výzvy (tej, ktorá bola doručená skôr). Zmluvné strany budú postupovať tak, aby sa obhliadka uskutočnila nie skôr ako tri mesiace a nie neskôr ako dva mesiace pred uplynutím lehoty na vypratanie Predmetu prevodu podľa bodu 4.3.1 tejto zmluvy.

Čl. V

Kúpna cena a spôsob jej zaplatenia

- 5.1 Kúpna cena za Predmet prevodu bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **350.000,- EUR** /slovom: **tristopäťdesiat tisíc, 0/100 EUR**/ (ďalej len „Kúpna cena“).
- 5.2 Kúpna cena bude Predávajúcemu zo strany Kupujúceho uhradená v splátkach tak, ako to vyplýva z nasledovnej tabuľky:

Splatnosť	Výška splátky
do 10.12.2013	200.000,- EUR
do 30.04.2014	150.000,- EUR

- 5.3 Kúpnu cenu bude platiť Kupujúci na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy; tým nie je dotknuté právo Kupujúceho použiť na započítanie s pohľadávkou Predávajúceho na zaplatenie Kúpnej ceny akúkoľvek svoju pohľadávku voči Predáváčemu s tým, že zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený použiť na započítanie aj pohľadávku, ktorá nie je ešte splatná.
- 5.4 Predávajúci je povinný vystaviť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi faktúru. Faktúra musí byť vystavená tak, aby táto zároveň zohľadňovala ustanovenie § 69 ods. 12, písm. c) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.

Čl. VI

Odstúpenie od zmluvy

- 6.1 Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch stanovených všeobecne záväzným právnym predpisom a osobitne vtedy, ak:
- a) Okresný úrad Žilina nevykoná vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, t.j., ak bude návrh na vklad právoplatne zamietnutý alebo bude právoplatne zastavené konanie vo veci vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností;
 - b) ktorékoľvek z vyhlásení Predávajúceho podľa tejto zmluvy sa ukáže ako nepravdivé.
- 6.2 Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch stanovených všeobecne záväzným právnym predpisom, najmä v prípadoch, ak je Kupujúci v omeškaní so zaplatením Kúpnej ceny alebo jej časti viac ako 10 dní.

Čl. VII

Vklad vlastníckeho práva

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prevodom Predmetu prevodu budú hradené nasledovne:
- a/ správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľnosti zaplatí v celosti Kupujúci;
 - b/ náklady spojené s vypracovaním a uzavretím tejto zmluvy znáša každá zo strán vlastné (tak, ako jej vznikli).
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu podpíšu a tento doručia Okresnému úradu Žilina bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto zmluvy.
- 7.3 Zmluvné strany sa zaväzujú k vzájomnej súčinnosti v súvislosti s konaním o vklade vlastníckeho práva k Predmetu prevodu podľa tejto zmluvy, ktorá bude spočívať najmä (nie však výlučne) vo vykonaní potrebných úkonov v súvislosti s odstránením prípadných nedostatkov tejto zmluvy (oprava chýb v písaní a počítaní).

Čl. VIII
Závěrečné ustanovenia

- 8.1 Pokiaľ v tejto zmluve nie je ustanovené niečo iné, spravujú sa práva a povinnosti zmluvných strán príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka. Zmluvné strany si týmto v rozsahu, v akom to umožňuje ustanovenie § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka volia použitie Obchodného zákonníka na ich záväzkový vzťah založený touto zmluvou.
- 8.2 Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom jej podpísania zmluvnými stranami; účinnosť nadobúda táto zmluva v súlade s §47a Občianskeho zákonníka; lehota na podanie návrhu na vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľností v zmysle bodu 7.2 tejto zmluvy začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom každý z nich má právnu záväznosť originálu. Zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení a pre účely vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností budú slúžiť dva rovnopisy. Vlastnícke právo k Predmetu prevodu sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností.
- 8.3 V prípade, ak zákon alebo táto zmluva zakotvuje povinnosť doručovať druhej strane, alebo ak je to v súvislosti s touto zmluvou potrebné, prípadne vhodné, doručuje sa na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zásielka sa považuje za doručенú aj dňom, kedy ju adresát odmietol prevziať alebo tretím dňom od jej uloženia na pošte, a to aj v prípade, že sa adresát o uložení zásielky nedozvedel, prípadne dňom, ktorý bude označený na zásielke ako deň neúspešného doručenia z dôvodu "Adresát neznámy".
- 8.4 Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé svojimi úkonmi nadobúdať práva a zaväzovať sa, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, bez nátlaku, tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.
- 8.5 Zmluva zmluvné strany prečítali, jej obsah si v potrebnom rozsahu vysvetlili a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto podpisujú. Podpisy osôb, prostredníctvom ktorých Predávajúci koná, musia byť úradne osvedčené.

V Žiline, dňa

.....
Kastav, s.r.o.

Ján Kupčák, konateľ

.....
Žilinská teplárenská, a.s.

Ing. Igor Stalmašek, predseda
predstavenstva

.....
Žilinská teplárenská, a.s.

Ing. Jaroslav Ondák, podpredseda
predstavenstva