

Kúpna zmluva

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

so zmluvou o zriadení vecného bremena

uzatvorenej podľa § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
medzi zmluvnými stranami

Predávajúci:

HOREZZA, a.s.

sídlo: Teplická 81, 921 01 Piešťany

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10414/T

IČO: 36 280 127

DIČ: 2022129384

IČ DPH: SK2022129384

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

č. účtu: 5045911142/0900 IBAN: SK460900000005045911142

zastúpený: JUDr. Ing. Stanislav Brečka, PhD., LL.M., generálny riaditeľ a predseda predstavenstva
(ďalej len „predávajúci“ a/alebo „povinný z vecného bremena“)

a

Kupujúci:

DENTONET s.r.o.

sídlo: Pažica 32, 080 06 Prešov

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 18247/P

IČO: 36 730 521

DIČ: 2022315603

IČ DPH: SK2022315603

zastúpený: MUDr. Maxim Stošek, konateľ

(ďalej len „kupujúci“ a/alebo „oprávnený z vecného bremena“)

sa dohodli na uzatvorení tejto kúpnej zmluvy so zmluvou o zriadení vecného bremena
(ďalej len „zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prevod nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve predávajúceho (podiel 1/1), a to:

- stavba dielne so súpisným číslom 13, nachádzajúca sa na parcele C KN č. 564/52,
- parcela C KN č. 564/52 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 215 m²

nachádzajúcich sa v katastrálnom území Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, zapísané na liste vlastníctva č. 7 (ďalej len „nehnuteľnosti“) a prevod vecí, ktoré nie sú evidované v katastri nehnuteľnosti, a to:

- vonkajších úprav, zariadenia a technického vybavenia, rozvodov teplej a studenej vody, kanalizačných zvodov a rozvodov elektroinštalácie, vodovodnej, kanalizačnej a elektrickej prípojky, ktorých prevod je len záväzkovým vzťahom medzi účastníkmi zmluvy.

(ďalej spolu len „predmet kúpy“).

2. Predávajúci touto zmluvou predáva zo svojho výlučného vlastníctva predmet kúpy uvedený v odseku 1 tohto článku bez tiarch a v stave v akom sa nachádza a kupujúci predmet kúpy v takomto stave kupuje do svojho výlučného vlastníctva v celosti (podiel 1/1).
3. Kupujúci sa zaväzuje za predmet kúpy predávajúcemu uhradiť kúpnu cenu za podmienok dohodnutých v článku III tejto zmluvy.

Čl. II

Opis a rozloha nehnuteľnosti

1. Stavba dielne sa nachádza na parcele č. 564/52 ako samostatne stojaca budova. Je to jednoduchá dvojpodlažná stavba zastrešená asymetrickou sedlovou strechou s jednopodlažnou prístavbou s pultovou strechou. Realizovaná bola postupne v rokoch 1970, 1975, 1988 tradičným spôsobom výstavby. Má dva vstupy, do dvojpodlažnej časti a jeden vstup do jednopodlažnej časti. Úroveň podlahy dvojpodlažnej a jednopodlažnej časti je uskočená. Budova obsahuje priestory dielni, skladov, sociálne zariadenia, kotolňu, chodby. Budova je založená na betónových základových pásoch a pätkách. Murivo je murované z tehál, obvodové hrany 30 cm (s hrubou omietkou až 40 cm). Strop v dvojpodlažnej časti je nad 1. nadzemným podlažím drevený s rovným podhľadom, zosilňovaný, v 2. nadzemnom podlaží je drevený s rovným podhľadom. V jednopodlažnej časti sú iba drevené stropné trámy bez záklopu a podbitia. Schodisko do 2. nadzemného podlažia je kovové, schodnicové s nástupnicami z profilovaného plechu. Strecha nad dvojpodlažnou časťou je asymetrická sedlová. Konštrukcia krovu je drevená, z klinových väzníkov. Pokrytá je plechom na debnení. Nad jednopodlažnou časťou je pultová strecha s pultom orientovaným kolmo na hrebeň dvojpodlažnej časti. Konštrukcia je jednoduchá z drevených krokier. Krytina je z plechu na doskovom debnení. Vonkajšia povrchová úprava objektu je prevedená brizolitovou omietkou v kombinácii s dreveným obkladom. Sokel je z valúnov v betóne. Osadené sú úplné klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Nad vstupmi sú osadené pultové markízy. Vnútorňá povrchová úprava v objekte je prevedená hladkými omietkami a keramickými obkladmi. Keramické obklady sú prevedené v sociálnych zariadeniach po obvode stien do výšky 2 m a okolo drezu v dielni do výšky 1,50 m. Povrchové úpravy podláh sú volené podľa charakteru priestoru. V sociálnych zariadeniach, v chodbe so schodiskom a v chodbe v 2. nadzemnom podlaží je keramická dlažba, v dielňach, šatni 2. nadzemného podlažia a v chodbe pri stolárskej dielni je PVC, v ostatných miestnostiach cementový poter. Okná sú drevené zdvojené s vnútornými parapetnými doskami terazzovej dlažby. Vonkajšie dvere sú drevené, laťkové dvojkridlové. Vnútorňé dvere sú hladké biele, osadené v kovových zárubniach. V prístavanom sklade sú drevené dvojkridlové vráta v kovovej zárubni. Zariadenia sanity sú bežného prevedenia, v 1. nadzemnom podlaží 1 x WC misa s vrchnou nádržkou, 1 x kovový drez s obyčajnou zmiešavacou batériou so sprchou. Dvojpodlažná časť budovy má ústredné vykurovanie s kotlom na plyn, ktorý nie je predmetom zmluvy, rozvod studenej a teplej vody z pozinkovaného potrubia, kanalizácie z liatinových rúr. Príprava teplej vody je v elektrickom závesnom bojleri osadenom v 2. nadzemnom podlaží. V budove je ďalej elektroinštalácia káblami vedenými povrchom 220/380 V, plyn je privedený do kotolne. V prístavbe je rozvod svetelnej elektroinštalácie. Objekt je vybavený bleskozvodom. Pred vstupmi do objektu sú vonkajšie vyrovnávacie betónové schody z južnej strany obložené valúnmi.

2. Priemerná zastavaná plocha je vo výmere 189,73 m². Celková výmera pozemku je 215 m².

Čl. III

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene v celkovej výške 59.250 € (slovom päťdesiatdeväťtisícdivestopäťdesiat eur) bez DPH. Keďže sa jedná o prevod nehnuteľnosti medzi dvomi platiteľmi DPH, v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení ide o prenos daňovej povinnosti.
2. Kúpnu cenu kupujúci uhradí bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy nasledovne:
 - I. časť kúpnej ceny vo výške 19.250 € bez DPH do 7 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy, ktorá sa poskytuje za účelom zriadenia vecného bremena v súlade s článkom VI ods. 8 tejto zmluvy;
 - II. časť kúpnej ceny vo výške 40.000 € bez DPH najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia výzvy predávajúceho na zaplatenie tejto časti kúpnej ceny, po predchádzajúcom zriadení vecného bremena v súlade s článkom VI ods. 8 tejto zmluvy. Kupujúci je oprávnený uhradiť druhú časť kúpnej ceny aj bez výzvy predávajúceho.
3. V prípade neuhradenia druhej časti kúpnej ceny v dohodnutej lehote je predávajúci oprávnený od zmluvy odstúpiť.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že úplným zaplatením dohodnutej kúpnej ceny budú pokladať vzájomné záväzky týkajúce sa vyplatenia kúpnej ceny za vyrovnané a nebudú si tak nič dlžné.

Čl. IV

Prehlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci prehlasuje a zaručuje kupujúcemu, že:
 - a) predmet kúpy je bez akýchkoľvek právnych väd, neviaznu na ňom žiadne zádržné práva tretích osôb, nie sú k nemu zriadené žiadne vecné bremená v prospech tretích osôb,
 - b) predmet kúpy je v dobrom technickom stave a spôsobilý na riadne užívanie,
 - c) na predmete kúpy neexistujú žiadne práva tretích osôb týkajúce sa predmetu kúpy, predovšetkým nájom alebo užívacie právo, o ktorých by kupujúci nebol na základe tejto zmluvy informovaný,
 - d) predávajúcemu nie je známa tretia osoba, ktorá by si uplatňovala alebo mohla uplatniť akýkoľvek právny nárok na predmet kúpy, ktorý by ohrozil alebo znemožnil prevod vlastníckeho práva v prospech kupujúceho alebo by bolo vlastnícke právo k predmetu kúpy po jeho nadobudnutí kupujúcim akýmkoľvek spôsobom rušené, či ohrozené tak, že by kupujúci nemohol s predmetom kúpy nakladať.
2. Kupujúci prehlasuje a svojim podpisom potvrdzuje, že sa s prehláseniami predávajúceho oboznámil a že mu je známy technický stav predmetu kúpy z fyzickej obhliadky na mieste

samom a nevyhradzuje si žiadne osobitné vlastnosti predmetu kúpy a na základe týchto skutočností kupuje predmet kúpy od predávajúceho tak ako stojí a leží.

Čl. V

Zmluva o zriadení vecného bremena

1. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 7, katastrálne územie Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad je povinný z vecného bremena výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľnosti, a to pozemku - parcela registra C KN č. 564/73 o výmere 6.453 m² - zastavané plochy a nádvoria (ďalej ako „parcela č. 564/73“) a pozemku - parcela registra C KN č. 564/2 o výmere 61.495 m² - zastavané plochy a nádvoria (ďalej ako „parcela č. 564/2“).
2. Zmluvné strany sa týmto dohodli na zriadení vecného bremena in rem spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez pozemok parcela č. 564/2 a parcela č. 564/73 v prospech oprávneného z vecného bremena a každého budúceho vlastníka nehnuteľností uvedených v článku I ods. 1 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve prístupu, prechodu a prejazdu cez pozemky parcela č. 564/73 a parcela č. 564/2 za účelom rekonštrukcie, opravy a údržby stavby, pozemkov a prípojok inžinierskych sietí uvedených v článku I ods. 1 tejto zmluvy.
4. Oprávnený z vecného bremena práva zodpovedajúce vecnému bremenu prijíma a povinný z vecného bremena je povinný ich strpieť.
5. Vecné bremeno sa zriaďuje bezodplatne.
6. Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje pomerne znášať náklady na zachovanie, údržbu a opravy slúžiaceho pozemkov uvedených v ods. 1 tohto článku.

Čl. VI

Ostatné dojednania zmluvných strán

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu kúpy na základe právoplatného rozhodnutia príslušného Okresného úradu, Katastrálneho odboru.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podpisujú obe zmluvné strany spoločne. Predávajúci zabezpečí doklad o zverejnení zmluvy v centrálnom registri zmlúv. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude príslušnému Okresnému úradu doručený kupujúcim do piatich dní po zaplatení celkovej kúpnej ceny na účet predávajúceho.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností hradí kupujúci, pričom náklady spojené s overením podpisu predávajúceho si hradí predávajúci v plnej výške sám.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že fyzické odovzдание a prevzatie predmetu kúpy sa uskutoční do piatich dní po právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva. O odovzdaní predmetu kúpy bude predávajúcim spísaný a zmluvnými stranami podpísaný odovzdávací a preberací protokol.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci má právo parkovať osobné motorové vozidlá na časti pozemku parcely reg. C KN č. 564/73 a pozemku parcela registra C KN č. 564/2, a to v blízkosti stavby dielne, súp. č. 13, ktorá je špecifikovaná v článku I ods. 1 tejto zmluvy spôsobom umožňujúcim bezproblémový prechod a prejazd ostatným motorovým vozidlám cez predmetný pozemok. Kupujúci je oprávnený vytvoriť pri budove dielne, súp. č. 13 spevnenú parkovaciu plochu, je však povinný si zaobstaráť povolenia v zmysle platnej právnej úpravy.
6. Predávajúci sa zaväzuje dodávať pitnú vodu do objektu dielní a odvádzať odpadovú a zrážkovú vodu z objektu, o čom uzatvoria zmluvné strany zmluvu podľa príslušnej právnej úpravy.
7. Kupujúci prehlasuje, že ho predávajúci oboznámil so skutočnosťou, že kotol ÚK a plynová prípojka nie je predmetom tejto zmluvy, to zn. súčasťou prevodu vlastníckeho práva a že je vlastníctvom spoločnosti KOOR, s.r.o., Bajzova 1, 821 08 Bratislava, ktorá vykonáva správu kotla a plynovej prípojky. Kupujúci zároveň umožní prístup k vlastníctvu spoločnosti zamestnancom spoločnosti v nevyhnutnej možnej miere.
8. Podľa výpisu z LV č. 10, k.ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad sú SR – Štátne lesy TANAPu, so sídlom 059 60 Tatranská Lomnica, IČO: 31 966 977 výlučným správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve SR, a to pozemku - parcela registra C KN č. 563/1 o výmere 1.781 m² – lesné pozemky (ďalej len „slúžiaci pozemok“), cez ktorý vedie jediná prístupová cesta k nehnuteľnosti špecifikovanej v odseku 1 tohto článku. Záloha – prvá časť kúpnej ceny sa poskytuje za účelom zriadenia vecného bremena in rem spočívajúceho v práve užívania slúžiaceho pozemku ako prístupovej cesty k nehnuteľnosti špecifikovanej v článku 1 ods. 1 tejto zmluvy v prospech vlastníka nehnuteľnosti, ktoré prevodom vlastníckeho práva k špecifikovanej nehnuteľnosti prejde na nadobúdateľa nehnuteľnosti. Zriadením vecného bremena sa rozumie vklad práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností. V prípade, že predávajúci nezabezpečí zriadenie vecného bremena do 31.12.2015, je kupujúci oprávnený od zmluvy odstúpiť a predávajúci sa mu zaväzuje vrátiť uhradenú časť kúpnej ceny do 7 dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a súvisiacich platných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky sporné otázky budú riešené vzájomnou dohodou zmluvných strán. V prípade, že k takejto dohode nedôjde, bude spor predložený na rozhodnutie miestne a vecne príslušnému súdu.
3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných dodatkov, odsúhlasených a podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po podpísaní obdržia zmluvné strany po jednom vyhotovení a dve vyhotovenia budú predložené Katastrálnemu odboru príslušného Okresného úradu pre účely povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť na základe právoplatného rozhodnutia príslušného Okresného úradu, Katastrálny odbor

o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho po predchádzajúcom zverejnení zmluvy. Zmluvné strany vzájomne prehlasujú, že súhlasia so zverejnením celého obsahu zmluvy, okrem ustanovení zmluvy týkajúcich sa osobných údajov, ktoré sa nezverejňujú, v centrálnom registri zmlúv.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Piešťanoch dňa

V Prešove dňa

Za predávajúceho:

Kupujúci:

.....
JUDr. Ing. Stanislav Brečka, PhD., LL.M.
generálny riaditeľ a predseda predstavenstva
HOREZZA, a.s.

.....
MUDr. Maxim Stošek
konateľ
DENTONET s.r.o.