

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: [REDAKOVANÉ] IBAN: [REDAKOVANÉ]

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 veliteľská budova so súpisným číslom 2, nachádzajúca sa na parcele C KN č. 564/53,
 - parcela C KN č. 564/53 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 422 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 veliteľská budova je situovaná na svahovitom teréne vo vstupnej časti „areálu Vysokošpecializovaného ústavu pre pľúcne choroby Nová Polianka“, vedľa hlavnej cesty smer Starý Smokovec – Štrbské Pleso. Prístup k objektu je vybudovanou príjazdovou asfaltovou cestou od hlavnej komunikácie. Objekt pozostáva z jedného (čiastočného) podzemného podlažia, dvoch nadzemných podlaží a z obytného podkrovia. V podpivničenej časti sa nachádza kotolňa, sklady pre bývalé potraviny, biliard, sociálne priestory, v ľavej časti priestraná chodba so sociálnym zázemím a zasadačka. Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádza hlavný vstup do objektu, chodba, schodisko, v pravej časti pošta, kancelárie, sociálne zariadenia, v ľavej časti (v nadstavbe) spoločenská miestnosť, ktorá bola v minulosti v využívaná ako bar, z ktorej vedie prístupová terasa. Na druhom nadzemnom podlaží sa nachádzajú kancelárske priestory a sociálne zariadenia. V podkroví sa nachádzajú izby, ktoré slúžia ako občasné ubytovanie, spoločná kuchyňa a spoločné WC. Objekt veliteľskej budovy je založený na základoch z betónu s vodorovnou a zvislou izoláciou. Podkladové vrstvy sú betónové. Zvislé nosné konštrukcie sú murované v hrúbke 50 cm na prvom podzemnom podlaží, 37,5 cm na prvom a druhom nadzemnom podlaží a 30 cm v podkroví. Konštrukcie stropov sú železobetónové trámové, schodiskové z liateho terazza., strop v spoločenskej miestnosti je otvorený, sú viditeľné trámy konštrukcie kovu. Prestrešenie objektu je krovom drevenej sedlovej konštrukcie, pokrytým plechovou krytinou s klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Dvere sú drevené plné v drevených a oceľových zárubniach, okná v južnej časti sú drevené zdvojené, ostatné vrátane spoločenskej miestnosti plastové. Úpravy povrchov vonkajších sú biele brizolitové omietky, drevené časti sú opatrené tmavohnedým náterom Palisander. Spodná stavba a lemovanie vstupných schodísk je obložené travertínovým kamenným obkladom. Vnútorne steny sú omietnuté hladkou omietkou, časť stien obložená dreveným obkladom. Podlahy prvého podzemného podlažia sú prevažne keramické, PVC krytiny a v zasadačke kobercovina. Podlahy prvého a druhého nadzemného podlažia sú keramické, terazzové a v kanceláriách plávajúce. V podkroví sú podlahy drevené a keramické. Izby v podkroví a niektoré kancelárie sú vybavené umývadlami s pákovými batériami, okolo ktorých je na stenách keramický obklad. V podkroví je spoločná kuchyňa s kuchynskou linkou s nerezovým drezom s pákovou batériou a elektrickým sporákom. Objekt má rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie, rozvod studenej, teplej a požiarnej vody, rozvod plynu. Zariaďovacie predmety sú napojené na kanalizáciu, na streche je bleskozvod. V hygienických priestoroch sú keramické umývadlá, WC a sprchy.
2. Priemerná zastavaná plocha je vo výmere 390,45 m². Celková výmera pozemku je 422 m².

Či. III

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene v celkovej výške 163.010,- € (slovom stošesťdesiattritisícdesať 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 50.000 € bez DPH do 28.04.2015, pričom za úhradu kúpnej ceny, resp. jej časti sa považuje odpísanie sumy z účtu kupujúceho;
 - II. časť kúpnej ceny vo výške 110.000 € bez DPH najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy, pričom za úhradu kúpnej ceny, resp. jej časti sa považuje pripísanie sumy na účet predávajúceho, ktorá sa poskytuje za účelom zriadenia vecného bremena v súlade s článkom VI ods. 8 tejto zmluvy;
 - III. časť kúpnej ceny vo výške 3.010 € bez DPH najneskôr do 10 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 tretiu časť kúpnej ceny aj bez výzvy predávajúceho.
3. V prípade neuhradenia niektorej 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.

Či. 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. 564/4 o výmere 16.382 m² - zastavané plochy a nádvoria (ďalej ako „parcela č. 564/4“).
2. Zmluvné strany sa týmto dohodli na zriadení vecného bremena in rem spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez pozemok parcela č. 564/4 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. 564/4 za účelom rekonštrukcie, opravy a údržby stavby, pozemkov a prípojok inžinierskych sietí uvedených v článku I ods. 1 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve uloženia podzemných prípojok vodovodu, kanalizácie, plynu, elektrickej energie na parcele č. 564/4. Kupujúci berie na vedomie, že na zriadenie uvedených prípojok si je povinný zaobstarať povolenia v zmysle platnej právnej úpravy.
5. 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 stavby vodojem so súp. č. 26 nachádzajúca sa na pozemku parcela registra „C“ č. 3676/32. Právny vzťah k parcele č. 3676/32 o výmere 9 m² – zastavané plochy a nádvoria je evidovaný na liste vlastníctva č. 10.
6. Zmluvné strany sa týmto dohodli na zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve čerpať vodu zo zdroja vody špecifikovaného v odseku 5 tohto článku v prospech oprávneného z vecného bremena. Povinnosť oprávneného z vecného bremena platiť za dodávku vody týmto ustanovením nie je dotknutá a bude upravené osobitnou zmluvou.
7. Oprávnený z vecného bremena práva zodpovedajúce vecnému bremenu prijíma a povinný z vecného bremena je povinný ich strpieť.
8. Vecné bremeno sa zriaďuje bezodplatne.
9. 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 zaplattení 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 odovzdanie 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 spevnenej plochy pozemku parcely reg. C KN č. 564/4, ktorá sa nachádza pri severnej časti stavby veliteľská budova, spôsobom umožňujúcim bezproblémový prechod a prejazd ostatným motorovým vozidlám cez predmetný pozemok.
6. Predávajúci sa zaväzuje dodávať pitnú vodu do objektu veliteľskej budovy 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. Druhá 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 podanie návrhu na 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.
9. Kupujúci prehlasuje, že ho predávajúci oboznámil so skutočnosťou, že na 1. nadzemnom podlaží, pri vstupných dverách do objektu veliteľskej budovy, sa nachádza prevádzka pošty, zriadená na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru účinnej do 30.06.2015, pričom zariadenie prevádzky pošty vrátane dverí a podlahy nie je súčasťou prevodu vlastníckeho práva.

Čl. VII
Závěrečné 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.