

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ust. § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Vlastník: SLOVENSKÁ REPUBLIKA
Správca: ŠTÁTNE DIVADLO KOŠICE
Sídlo: Hlavná 58, 042 77 Košice
Konajúce: Mgr. Petrom Himičom, PhD. – generálnym riaditeľom
Právna forma: štátna príspevková organizácia
Zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR, zriaďovacia listina č. MK 3035/2015 110/16314
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK85 8180 0000 0070 0007 0481
SWIFT: SPSRSKBAXXX
IČO: 312 99 512
IČ DPH: SK2021469758
DIČ: 2021469758

(ďalej len „Správca“)

Nadobúdateľ: MARADA Real Estates a.s.
Sídlo: Alžbetina 41, 040 01 Košice
Konajúci: Milán Ház – predseda predstavenstva
Právna forma: Akciová spoločnosť, Okr. súd Košice I., Obch. reg., Oddiel: S.a., vložka č.: 1309/V
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK35 1111 0000 0066 2464 3001
IČO: 36 587 672
IČ DPH: SK2021929723
DIČ: 2021929723

(ďalej len „Nadobúdateľ“)

(spoločne ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Kúpnu zmluvu (ďalej len „Zmluva“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Správca je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve štátu, a to **pozemku** registra „C“ katastra nehnuteľností, parcelné číslo 770 – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 542m² a **stavby**, súpisné č. 140, na parcele č. 770, Hlavná 87, Košice, zapísanom na liste vlastníctva č. 4052, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice – Staré mesto, katastrálne územie Stredné mesto (ďalej len „Nehnutelnosti“).
2. Nehnutelnosti a ich príslušenstvo je podrobne opísané v znaleckom posudku č. 142/2015 zo dňa 17.11.2015, znalkyne Ing. Paulíny Černochovej, zapísanej v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, pre základný odbor stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalkyne 910473 (ďalej len „znalecký posudok“). Kupujúci vyhlasuje, že sa oboznámil s obsahom znaleckého posudku.
3. Štatutárny orgán Správca rozhodol dňa 20.9.2013 o prebytočnosti Nehnutelností.
4. Následne Správca postupoval pri nakladaní s prebytočným majetkom štátu v súlade s ust. §8, §8a a §8aa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov (ďalej len „citovaný zákon“).

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je odplatný prevod – kúpa Nehnutelností špecifikovaných v ustanovení Článku I ods. 1 tejto Zmluvy, vrátane prípojky vody, elektriny, plynu a kanalizácie, (plynomer a elektromer sú demontované) opísaného v znaleckom posudku, v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve.
2. Predmetom prevodu je prebytočný nehnuteľný majetok štátu v správe Správca, a to **pozemok** registra „C“ katastra nehnuteľností, parcelné číslo 770 – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 542m² a **stavba** súpisné č. 140, na parcele č. 770, Hlavná 87, Košice, zapísanom na liste vlastníctva č. 4052, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre okres Košice I, obec Košice – Staré mesto, katastrálne územie Stredné mesto. Kupujúci vyhlasuje, že sa oboznámil s týmto listom vlastníctva. Kupujúci sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti osobnou ohliadkou spolu s odborne spôsobilou osobou a stav nehnuteľnosti mu je dobre známy.
3. Správca prevádza Nehnutelnosti z vlastníctva štátu, Nadobúdateľ ich nadobudne do svojho výlučného vlastníctva, za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v Článku III odsek 2 tejto zmluvy, a za ďalších podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III

Kúpna cena

1. Primeraná cena podľa ust. § 8a ods. 3 citovaného zákona (t.j. všeobecná hodnota majetku) bola znalcom určená vo výške 624 000,- eur. V zmysle §8a ods. 8 citovaného zákona je táto suma znížená o 10%, t.j. na sumu 561 600,- eur.
2. Kúpna cena určená na základe ponuky Nadobúdateľa v osobitnom ponukovom konaní je **562 000,- eur** (slovom **päťstošesťdesiatdvatisíc** eur).
3. Nadobúdateľ je povinný zaplatiť Správci kúpnu cenu pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, najneskôr do 60-tich dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto Zmluvy podľa ustanovenia Článku V ods. 1 tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Správca zašle písomné oznámenie Nadobúdateľovi o udelení, resp. neudelení súhlasu v lehote troch (3) pracovných dní od dňa jeho doručenia Správci, a zároveň ho v tomto oznámení vyzve na zaplatenie kúpnej ceny.
5. Nadobúdateľ, ako záujemca, v súlade s podmienkami osobitného ponukového konania zložil na osobitný účet Správca zábezpeku vo výške **50 000,- eur**. Táto zábezpeka sa započítava do kúpnej ceny Nehnutelností. Nadobúdateľ je preto povinný doplatiť sumu vo výške **512 000,- eur**, ako doplatok kúpnej ceny, a to výlučne bezhotovostne prevodom na účet Správca uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Nadobúdateľ berie na vedomie, že ak kúpnu cenu neuhradí najneskôr v posledný deň lehoty podľa ustanovenia ods. 3 tohto článku Zmluvy, je Správca podľa ustanovenia § 11 ods. 1, veta posledná citovaného zákona povinný od tejto Zmluvy odstúpiť.

Článok IV

Osobitné ustanovenia

IV.A. Podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva

1. V súlade s ustanovením § 11 ods. 1 veta tretia za bodkočiarkou citovaného zákona, je návrh na vklad vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností oprávnený podať len Správca, a to až po úplnom zaplatení kúpnej ceny.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Správca podá návrh na vklad vlastníckeho práva bez zbytočného odkladu po zaplatení kúpnej ceny nadobúdateľom v súlade s ust. Článku III tejto Zmluvy, najneskôr však v lehote siedmich (7) pracovných dní odo dňa zaplatenia, pričom dňom zaplatenia je deň pripísania kúpnej ceny na účet Správca.

IV. B. Odovzdanie a prevzatie Nehnutelností

1. Správca pred uzatvorením tejto Zmluvy oboznámil Nadobúdateľa, že k Nehnutelnostiam sa nezachovali písomnosti a dokumentácia a budú odovzdané **bez** stavebných povolení, kolaudačných rozhodnutí,

dokladov o veku stavby, dokladov a projektovej dokumentácii podzemných inžinierskych sietí (prípojok), technickej a výkresovej dokumentácie a dokladov o termínoch a rozsahu vykonaných opráv a investícií.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatiu Nehnutelnosti dôjde bez zbytočného odkladu, najneskôr do siedmich (7) pracovných dní od podania návrhu na vklad vlastníckeho práva Nadobúdateľa do príslušného katastra nehnuteľností.
3. O odovzdaní a prevzatí Nehnutelností spíšu Zmluvné strany protokol, vrátane odpočtu spotreby studenej vody na jestvujúcom vodomere. Bezprostredne po zapísaní v Katastri nehnuteľnosti zrealizuje Správca a Nadobúdateľ prepis vlastníka objektu na VSV spoločnosti (prepis vodomera). Prípadné náklady na studenú vodu, vzniknuté odo dňa odovzdania Nehnutelností, po zrealizovanie prepisu vodomera, uhradí Nadobúdateľ na základe Správcom vystavenej faktúry v lehote jej splatnosti.

IV.C. Dohoda o účele

1. V súlade s ustanovením § 11 ods. 1 veta druhá citovaného zákona musí táto Zmluva obsahovať dohodu o účele, na ktorý bude majetok štátu jeho Nadobúdateľovi slúžiť.
2. Nadobúdateľ bude Nehnutelnosti využívať na kultúrne účely, konkrétne ako galériu umenia.

IV.D.

Vyhlasenia a záruky

1. Správca, v súlade s ust. § 28 ods. 2 písm. c) zákona č. 49/2002 z. z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov, oznámil Nadobúdateľovi, že na národnú kultúrnu pamiatku sa vzťahuje režim ochrany podľa pamiatkového zákona.
2. Správca, podľa ust. § 28 ods. 3 písm. c) pamiatkového zákona do 30 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva Nadobúdateľa oznámi miestne príslušnému krajskému pamiatkovému úradu a príslušnému miestnemu úradu zmenu vlastníctva národnej kultúrnej pamiatky.
3. Správca vyhlasuje, že Nehnutelnosti nemajú žiadne právne vady, najmä, že na nich neviaznu žiadne dlhy, iné ťarchy, najmä žiadne záložné práva, zádržné práva, vecné bremená a žiadne predkupné práva.
4. Správca vyhlasuje :
 - a) že neexistujú žiadne iné zmluvy či dohody, ktoré by ohľadne Nehnutelnosti zakladali vyššie uvedené práva,
 - b) že Nehnutelnosti nie sú predmetom exekučného konania, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania ani žiadneho iného súdneho, najmä určovacieho konania alebo správneho konania, a že k Nehnutelnosti si neuplatňujú právne nároky žiadne tretie osoby,
 - c) že v súlade so zákonnou povinnosťou podľa citovaného zákona a zákona o ochrane pamiatkového fondu vopred ponúkol Nehnutelnosti na kúpu Ministerstvu kultúry SR a to listom zo dňa 20.11.2016. Ministerstvo kultúry SR v zákonnej lehote 30 dní ponuku neprijalo.
5. Ak sa ukáže niektoré z prehlásení Správcu ako nepravdivé alebo neúplné je Nadobúdateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručené druhej Zmluvnej strane. Odstúpením nie je dotknuté právo Nadobúdateľa na náhradu škody.

Článok V

Záverečné ustanovenia

1. Podľa ust. § 11 ods. 5 citovaného zákona na platnosť zmluvy ktorou sa prevádzajú nehnuteľné veci štátu, sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR. Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky, ktorý bude súčasťou tejto Zmluvy.
2. Zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa osobitných právnych predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je podľa zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, povinne zverejňovanou zmluvou. Zmluvné strany súhlasia s jej zverejnením.

3. Účinky vkladu vlastníckeho práva Nadobúdateľa nastanú dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva Nadobúdateľa Správou katastra Košice. V prípade ak Správa katastra Košice preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomne súčinnosť a odstrániť nedostatky tejto zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto Zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou. Ak nedôjde k dohode platí, že prípadne spory budú rozhodované riadnymi súdmi.
5. Všetky zmeny a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán. Všetky dodatky k tejto Zmluve podliehajú udeleniu súhlasu Ministerstvom financií SR.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre Ministerstvo financií SR, jeden pre potreby zriaďovateľa Správca Ministerstvo kultúry SR, jeden pre Správca, jeden pre Nadobúdateľa a dva rovnopisy budú pripojené k návrhu na vklad vlastníckych práv Nadobúdateľa do príslušného katastra nehnuteľností.
7. Skutočnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a inými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré majú alebo môžu mať vzťah k tejto Zmluve.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že táto Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, zaväzujú sa ich dobrovoľne splniť, čo na znak súhlasu potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

Košice dňa

Košice dňa

Mgr. Peter HIMIČ, PhD.
generálny riaditeľ

Milán HÁZ
predseda

za Správca

Nadobúdateľ

Ministerstvo financií SR podľa § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s odplatným prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku štátu nachádzajúceho sa v katastrálnom území Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I, zapísaného v LV č. 4052 ako pozemok parcela registra C KN parc. č. 770 o výmere 542 m², zastavané plochy a nádvorí a stavba (dom meštiansky, Hlavná 87) súpis. č. 140 situovaná na pozemku parcela C KN č. 770, vrátane vodovodnej prípojky, kanalizačnej prípojky, plynovej prípojky a elektroprípojky, z vlastníctva Slovenskej republiky, správy Štátneho divadla Košice, so sídlom: Hlavná 58, 042 77 Košice, IČO: 31 299 512 do vlastníctva obchodnej spoločnosti MARADA Real Estates a. s., so sídlom: Alžbetina 41, 040 01 Košice, IČO: 36 587 672.

V Bratislave 31.05.2016

K spisu číslo: MF/14741/2016-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho