

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany

Predávajúci

Názov	Mestská časť Košice – Sídliisko KVP
Sídlo:	Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice
IČO:	00 691 089
DIČ:	2020928327
Osoba oprávnená konať:	Mgr. Ladislav Lörinc, starosta
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu v tvare IBAN:	SK05 5600 0000 0005 3629 3016

(Predávajúci ďalej ako „Predávajúci“)

a

Kupujúci

Obchodné meno:	JUMBO RESIDENCE s.r.o.
Sídlo:	Námestie Osloboditeľov 3784/3A, 040 01 Košice
IČO:	50 649 647
DIČ:	2120402889
Osoba oprávnená konať:	Ing. Peter Jakub, konateľ
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
Číslo účtu v tvare IBAN:	SK54 1100 0000 0029 4509 6557
Bankové spojenie:	Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike
Číslo účtu v tvare IBAN:	SK25 8370 0000 0023 0151 1313

(Kupujúci ďalej ako „Kupujúci“)

(ďalej Predávajúci a Kupujúci spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

sa dohodli na uzatvorení Kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v nasledovnom znení (spolu ďalej aj ako „Zmluva“):

PREAMBULA

- A. Predávajúci je výlučným vlastníkom Predmetu kúpy v lokalite Drocárov park (Košice, mestská časť Sídliisko KVP).
- B. Predávajúci má záujem, aby Nehnuteľnosti v lokalite Drocárov park boli najneskôr do 31.01.2027 zrekonštruované a stavebne upravené za účelom ich trvalého využívania na sociálne služby v prospech obyvateľov, a to najmä ako domu seniorov a iných zariadení pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov).
- C. Súčasťou stavebných úprav Nehnuteľností realizovaných Kupujúcim na vlastné náklady môže byť aj vybudovanie gastro kuchyne, stravovacej miestnosti, kultúrno-spoločenskej miestnosti, rehabilitačno-relaxačnej miestnosti, pracovne, verejne prístupného detského ihriska, oddychovej zóny, športového ihriska, parkoviska slúžiaceho uvedenému zariadeniu, detského stacionára, fitness, wellness + pohybové aktivity, ubytovanie súvisiace s poskytovanými službami.
- D. Pre Predávajúceho je rozhodujúcou skutočnosťou pre uzatvorenie tejto Zmluvy, bez splnenia ktorej by nemal záujem na jej uzatvorení, že Kupujúci nehnuteľnosti, ktoré sú Predmetom kúpy podľa tejto Zmluvy, na vlastné náklady za dohodnutých podmienok riadne a včas zrekonštruuje a po ich rekonštrukcii v nich najneskôr do 31.01.2027 zriadi a bude v nich trvalo prevádzkovať, a to samostatne alebo v spolupráci s treťou osobou, predovšetkým dom seniorov a iné zariadenia pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov).
- E. Za týmto účelom bola zo strany Predávajúceho v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyhlásená obchodná verejná súťaž na „Predaj a prenájom areálu bývalej MŠ v Drocárovom parku“ podľa ustanovenia § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len ako „OBZ“) dňa 25.02.2022 o najvhodnejší návrh na uzavretie tejto Zmluvy. Návrh Kupujúceho bol v súlade s ustanoveniami upravujúcimi verejnú obchodnú súťaž vybraný ako najvhodnejší z návrhov.
- F. Nakoľko sa Kupujúci pred podpisom Zmluvy oboznámil s technickým a právnym stavom Nehnuteľností a tento stav mu je dobre známy, Kupujúci deklaruje, že stav Nehnuteľností mu nebráni v jeho zámere realizovať práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy.

Článok I.

Definície niektorých pojmov

1. Na účely tejto Zmluvy majú pojmy v nej uvádzané s veľkým začiatočným písmenom nasledujúci význam:
 - a) OVS – obchodná verejná súťaž v zmysle Preambuly tejto Zmluvy.
 - b) Drocárov Park: verejné priestranstvo v Meste Košice, Mestskej časti Sídliisko KVP, ohraničené ulicami Dénešova, Wurmova, Stierova, Drábova.
 - c) Stavby: sú spoločne

- a. Stavba so súpisným číslom 1149 – budova pre školstvo, na vzdelávanie, výskum – škôlka, jasle – Drocárov park 2, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/3 o výmere 314 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- b. Stavba so súpisným číslom 3155 – budova - Drocárov park 4, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/6 o výmere 62 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- c. Stavba so súpisným číslom 3156 – budova - Drocárov park 6, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/5 o výmere 315 m² - Zastavaná plocha a nádvorie
- d. Stavba so súpisným číslom 3157 – budova - Drocárov park 8, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/4 o výmere 313 m² - Zastavaná plocha a nádvorie
- e. Stavba so súpisným číslom 3158 – budova - Drocárov park 10, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/2 o výmere 316 m² - Zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.

d) Pozemky pod Stavbami: sú spoločne

- a. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/3 o výmere 314 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- b. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/6 o výmere 62 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- c. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/5 o výmere 315 m² - Zastavaná plocha a nádvorie
- d. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/4 o výmere 313 m² - Zastavaná plocha a nádvorie
- e. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/2 o výmere 316 m² - Zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice - Sídliisko KVP, okres Košice II.

e) Prístupové cesty

- a. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/7 o výmere 62 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- b. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/8 o výmere 28 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- c. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/9 o výmere 39 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- d. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/10 o výmere 53 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,

zapísané na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.

- f) **Predmet kúpy alebo Nehnuteľnosti:** Stavby, Pozemky po Stavbami a Prístupové cesty.
- g) **Služby v prospech Seniorov:** službami v prospech Seniorov Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP sa rozumie najmä ubytovacie a stravovacie služby, denný stacionár, rehabilitačnorelaxačné centrum, služby v oblasti kultúry a športu prispôsobené potrebám a ostatné služby poskytované v zariadeniach pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek v zmysle § 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov).
- h) **Seniorom:** sa rozumie osoba, ktorá dovŕšila dôchodkový vek ustanovený právnymi predpismi.
- i) **Rekonštrukciou:** sa rozumie stavebná činnosť realizovaná na Predmete kúpy, pri ktorých na náklady a nebezpečenstvo Kupujúceho dochádza k stavebnotechnickým zmenám Predmetu kúpy s cieľom pripraviť Predmet kúpy ako spôsobilý pre poskytovanie Služieb v prospech Seniorov.
- j) **Pripravenosť stavby ku Kolaudácii:** sa rozumie faktické a dokumentačné dokončenie Rekonštrukcie Predmetu kúpy, ukončenie všetkých stavebných prác Kupujúcim, úspešné vykonanie všetkých právnymi a technickými predpismi predpísaných skúšok, protokolárne odovzdanie kompletnej technickej, odbornej a právnej dokumentácie potrebnej k riadnemu podaniu žiadosti o Kolaudáciu Predmetu kúpy v zmysle § 76 a nasl. Stavebného zákona ako aj predloženie platných zmlúv o pripojení a dodávke energií (elektrická energia, plyn, voda, telekomunikácie) do Stavieb s príslušným správcom siete a vypratanie miesta Rekonštrukcie (staveniska) od stavebného a iného odpadu vrátane odvozu odpadu zo staveniska a Predmetu kúpy.
- k) **Kolaudácia:** kolaudačné konanie vo veci Rekonštrukcie Stavby podľa § 76 a nasl. Stavebného zákona iniciované na návrh a náklady Kupujúceho. Kolaudácia sa považuje za úspešne vykonanú, resp. ukončenú v prípade, ak príslušný stavebný úrad vydá kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na určený účel a toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.
- l) **Právo požadovať prevod VP k Predmetu kúpy:** právo Predávajúceho stanovené v čl. X tejto Zmluvy
- m) **Stavebné povolenie:** Stavebné povolenie vydané mestom Košice, pracoviskom Košice – Západ, so sídlom: Tr. SNP č 39, Košice, pod č. A/2010/10285-05/II/VIR dňa 28.4.2010 pre povolenie stavby: „Dom seniorov Mestskej časti Košice - KVP“ – zmeny dokončenej stavby bývalej materskej škôlky a detských jasli, budovy súp. č. 1149 na pozemku parc. č. 3555, kat. územie Grunt, v Košiciach, v Drocárovom parku, v Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, s objektovou skladbou
- a. SO-01 Južné pavilóny,
 - b. SO-02 Severné pavilóny,
 - c. SO-04 Úprava oplotenia,
 - d. SO-05 Vnútro areálový rozvod,
 - e. SO-06 Vnútro areálová kanalizácia,

ktoré bolo predĺžené rozhodnutím mesta Košice, pracovisko Košice -Západ, Tr. SNP č. 39, Košice dňa 23.3.2012 pod č. A/2012/09945-04/II/VIR,

- n) **Nové povolenia:** akékoľvek právoplatné rozhodnutia, oznámenia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy či iné dokumenty, získané Kupujúcim na vlastné náklady od príslušných orgánov (predovšetkým stavebných úradov) a osôb (predovšetkým správcov sietí) na základe Novej projektovej dokumentácie, ktoré oprávňujú Kupujúceho na výkon stavebných činností v súlade s Novou projektovou dokumentáciou, a to najmä: rozhodnutia vydávané v územnom konaní (územné rozhodnutia), stavebné povolenia, zmeny stavby pred dokončením, ohlásenia v spojení s písomným oznámením stavebného úradu, že proti uskutočneniu stavby, stavebných úprav a udržiavacích prác nemá námietky, súhlasy správcov sietí a pod.
- o) **Nová projektová dokumentácia:** pôjde o budúcu projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou na žiadosť, zodpovednosť a náklady Kupujúceho, tak aby základný účel tejto Zmluvy v zmysle Článku III Zmluvy (poskytovanie sociálnych Služieb v prospech seniorov) bol zachovaný; Jej použitie Kupujúcim sa predpokladá pri konaniach v zmysle stavebného poriadku podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Stavebný zákon“) za účelom získania Nových povolení (napr. zmeny stavby pred dokončením) potrebných pre realizáciu Rekonštrukcie Nehnutelností.

Článok II.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je právnickou osobou, je územný samosprávny a správny celok Mesta Košice, ktorý za podmienok ustanovených právnymi predpismi, Štatútom Mesta Košice ako aj Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (ďalej len „Zásady hospodárenia“) hospodári s vlastným majetkom.
2. Kupujúci je právnickou osobou, podnikateľom, zapísaným v Obchodnom registri SR. Kupujúci vyhlasuje, že nie je osobou uvedenou v § 9a ods. 6 a 7 Zákona o majetku obcí. Kupujúci si je vedomý potreby byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora v znení neskorších predpisov pre realizáciu všetkých práv a povinností zo Zmluvy.
3. Kupujúci prehlasuje, že v čase podpisu tejto Zmluvy disponuje finančnými prostriedkami v dostatočnom objeme potrebnom na Rekonštrukciu Nehnutelností a splnenie všetkých jeho povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a tieto finančné prostriedky vzhľadom na verejný záujem prednostne vynaloží na splnenie povinností vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy.
4. Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti schválilo predaj Nehnutelností (§ 8 Zásad hospodárenia). Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
5. Kupujúci je oboznámený so skutočnosťou, že Predávajúci má záujem dosiahnuť zmenu Územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice (ÚPN HSA Košice), ktorej účelom bude regulácia - obmedzenie využitia obdobných stavieb (ako je Predmet kúpy) na účel viacpodlažnej výstavby.

Článok III.

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je prevod vlastníckeho práva Predávajúceho k Predmetu kúpy zo svojho výučného vlastníctva v podiele 1/1 k celku do výlučného vlastníctva Kupujúceho za splnenia podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Predávajúci sa zaväzuje, že Predmet kúpy odovzdá Kupujúcemu a Kupujúci sa zaväzuje, že za Predmet kúpy zaplatí Predávajúcemu kúpnu cenu podľa Článku IV. tejto Zmluvy a že Predmet kúpy prevezme do svojho vlastníctva na základe tejto Zmluvy a vykoná Rekonštrukciu Stavieb za účelom poskytovania Služieb v prospech Seniorov za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
3. Účelom tejto Zmluvy je prioritná realizácia cieľov a záujmov Predávajúceho, a to poskytovanie Služieb v prospech Seniorov v zrekonštruovaných Nehnutelnostiach, najneskôr od 01.02.2027 s ohľadom na potreby Seniorov z Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, Košíc a príp. aj iných miest a obcí. Nehnutelnosti budú využívané ako Dom seniorov a iné zariadenia pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov) s možnosťou zriadenia gastro kuchyne, stravovacej miestnosti, kultúrno-spoločenskej miestnosti, rehabilitačno-relaxačnej miestnosti, pracovne, verejne prístupného detského ihriska, oddychovej zóny, športového ihriska, parkoviska, detského stacionára, fitnes, wellness + pohybové aktivity, ubytovanie súvisiace s poskytovanými službami a pod., pričom realizácia podnikateľských cieľov a záujmov Kupujúceho v oblasti poskytovania Služieb pre Seniorov, vrátane vynaloženia investícií a činností Kupujúceho potrebných pre dosiahnutie týchto cieľov je podriadená cieľom a záujmom Predávajúceho. Kupujúci ako podnikateľ znáša všetky riziká spojené s Rekonštrukciou Nehnutelností a následným poskytovaním sociálnych a iných uvedených služieb.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený po vykonaní Rekonštrukcie v súlade s touto Zmluvou zodpovedajúcim stavu Pripravenosti stavby ku Kolaudácií a po následnej Kolaudácii prevádzkovať novovybudované (novozrekonštruované) Nehnutelnosti výhradne na účely zriadenia prevádzky Domu seniorov poskytujúcej Seniorom a verejnosti Služby v prospech Seniorov. Kupujúci nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predávajúceho využívať Nehnutelnosti na iný ako dohodnutý účel uvedený v predchádzajúcej vete tohto bodu Zmluvy, najmä však nie je oprávnený využívať Nehnutelnosti na účely prevádzkovania hazardných hier (herná, kasíno, a pod.), poskytovanie reštauračných a pohostinských služieb, prevádzkovania kaviarne, erotického salónu, administratívnej budovy, poskytovania sociálnych služieb krízovej intervencie a ďalších podľa § 24 až 30 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov, a pod.. V prípade porušenia povinností podľa tohto bodu vzniká Predávajúcemu Právo požadovať prevod VP k Predmetu kúpy (článok X).
5. Poskytovanie Služieb v prospech Seniorov môže Kupujúci realizovať aj v súčinnosti s tretou osobou, pričom je oprávnený dať tretej osobe Predmet kúpy do nájmu, avšak výlučne za účelom poskytovania Služieb v prospech Seniorov.

Článok IV.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške kúpnej ceny vo výške 495.000,- EUR, slovom: štyristodevätdešiatpäťtisíc eur, stanovenej v súlade s výsledkom OVS.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutú kúpnu cenu sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu v súlade s obsahom súťažného návrhu nasledovne:
 - a. Časť kúpnej ceny vo výške 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc eur) sa považuje za uhradenú titulom započítania zábezpeky uhradenej Kupujúcim v súlade s bodom 4.2. Podmienok OVS dňa 16.03.2022.
 - b. Zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške 490.000,- EUR (slovom: štyristodevätdešiattisíc eur) Kupujúci Predávajúcemu uhradí z úveru poskytnutého Kupujúcemu Štátnym fondom rozvoja bývania, IČO: 31749542, so sídlom Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37 (ďalej len „Štátny fond rozvoja bývania“) v súlade so súťažným návrhom do 8 mesiacov od dňa podania žiadosti o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, najneskôr však do 30.04.2023 (podľa toho, čo nastane skôr), a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Predávajúceho uvedený v záhlaví Zmluvy, čo Predávajúci potvrdzuje svojím podpisom na tejto Zmluve. Predávajúci berie na vedomie skutočnosť, že úver poskytnutý Štátnym fondom rozvoja bývania Kupujúcemu vyžaduje zabezpečenie úveru zriadením záložného práva k Nehnuteľnostiam, k čomu Predávajúci v prípade požiadavky poskytne Kupujúcemu potrebnú súčinnosť.

Článok V.

Technický stav Nehnuteľností

1. Kupujúci vyhlasuje, že si Nehnuteľnosti pred podpisom Zmluvy prehliadol, a to aj za účasti ním určených poradcov, že dobre pozná stav Nehnuteľností, a preto Nehnuteľnosti vzhľadom na dohodu Zmluvných strán kupuje a nadobúda, spolu s ich súčasťami a príslušenstvom v stave ako sú, bez záruky a zodpovednosti Predávajúceho za akékoľvek vady.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že Stavby nevyhnutne vyžadujú Rekonštrukciu za účelom možnosti ich užívania pre poskytovanie Služieb v prospech Seniorov.

Článok VI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Kupujúci nadobudne Predmet kúpy do výlučného vlastníctva dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmet kúpy podpíšu v deň podpisu tejto Zmluvy. Právo podať návrh na vklad vlastníckeho práva na príslušný okresný úrad, odbor katastrálny má výlučne Predávajúci, pričom je povinný tak urobiť najneskôr do 3 (troch) pracovných dní po úplnom zaplatení kúpnej ceny a poplatkov spojených s touto Zmluvou (bod 4 tohto Článku). Kupujúci nie je oprávnený podať návrh na vklad pred uplynutím lehoty uvedenej v predchádzajúcej vete.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že vykonajú všetky úkony potrebné na to, aby správne konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmet kúpy do katastra nehnuteľností prebehlo bez zbytočných prieťahov a aby boli odstránené všetky nedostatky a prekážky, ktoré by zakladali prerušenie alebo zastavenie katastrálneho konania.
4. Akékoľvek náklady a výdavky, ktoré každej Zmluvnej strane vznikli v súvislosti s touto Zmluvou znáša každá Zmluvná strana samostatne. Zmluvné strany sa dohodli, že správne poplatky podľa zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí v plnom rozsahu Kupujúci. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené s overením podpisu Predávajúceho na rovnopisoch tejto Zmluvy uhradí v plnom rozsahu Kupujúci.

Článok VII.

Odovzdanie Nehnuteľností

1. Predávajúci sa zaväzuje Kupujúcemu odovzdať Predmet kúpy najneskôr v lehote 10 (desať) dní od doručenia rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy. Predmet kúpy sa považuje za odovzdaný uplynutím 10. (desiateho) dňa od nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim k Predmetu kúpy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú o odovzdaní Predmetu kúpy spísať Odovzdávací a preberací protokol (ďalej len „Protokol“), kde ako odovzdávajúci bude uvedený Predávajúci a ako preberajúci budú uvedený Kupujúci, pričom v protokole bude s ohľadom na okolnosti zaznamenané iba formálne odovzdanie Predmetu kúpy.

Článok VIII.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam je nesporné, nie je spochybnené žiadnou treťou osobou, a zároveň, že je oprávnený s ním v celom rozsahu disponovať.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na Nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy Kupujúcemu neznáme či neuvedené v tejto Zmluve ani žiadne iné zmluvné či vecné práva. Kupujúci berie na vedomie a súhlasí, že v prípade potreby zriadenia ťarchy v prospech vyplatenia prostriedkov z úveru poskytnutého Kupujúcemu Štátnym fondom rozvoja bývania, nadobudne Predmet kúpy zaťažený touto ťarchou.
3. Kupujúci vyhlasuje, že Nehnuteľnosti po ich nadobudnutí zrekonštruuje tak, aby v nich po Kolaudácii boli poskytované Služby v prospech Seniorov. Zmluvné strany predpokladajú, že rekonštrukcia minimálne 2 (dvoch) stavebných objektov podľa Stavebného povolenia alebo Nových povolení bude úspešne ukončená, resp. vykonaná v lehote 2 (dvoch) rokov, pričom lehota na vykonanie Rekonštrukcie všetkých stavebných objektov podľa Stavebného povolenia alebo Nových povolení musí byť vykonaná najneskôr v lehote 4 (štyroch) rokov. Lehoty podľa predchádzajúcej vety plynú Kupujúcemu odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam. V prípade, ak Kupujúci nevykoná Rekonštrukciu všetkých stavebných objektov najneskôr do 4 (štyroch) rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam, vzniká Predávajúcemu nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10% (desať percent) z celkovej kúpnej ceny.

4. Vychádzajúc z účelu tejto Zmluvy uzatvorenej medzi zmluvnými stranami, Kupujúci vyhlasuje a zaväzuje sa, že Nehnuteľnosti bude po dobu najmenej 20 (dvadsať) rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva sám alebo prostredníctvom tretej osoby trvalo využívať na poskytovanie sociálnych služieb v prospech obyvateľov, a to najmä ako domu seniorov a iných zariadení pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (napr. § 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov). V prípade porušenia tejto povinnosti je Kupujúci povinný zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 15% (pätnásť percent) z celkovej kúpnej ceny, a to za každý aj začatý rok, kedy v Predmete kúpy nie sú poskytované sociálne služby v prospech obyvateľov. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 30 (tridsať) dní odo dňa odoslania výzvy Predávajúceho na jej zaplatenie na adresu (elektronickú schránku) Kupujúceho.
5. Predávajúci týmto dáva súhlas, aby po rozhodnutí príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností bolo do katastra nehnuteľností zapísané nasledovné:
 - na LV časť "A": Predmet kúpy
 - na LV časť "B": Kupujúci v podiele 1/1 k celku
 - na LV časť „C“: bez zmeny zápisu

Článok IX.

Odstúpenie od Zmluvy

1. Len Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Kúpnej zmluvy v prípade, ak Kupujúci nezaplatí kúpnu cenu podľa čl. IV tejto Zmluvy ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní odo dňa jej splatnosti, pričom odstúpenie od Kúpnej zmluvy musí byť písomné.
2. Kupujúci sa zaväzuje poskytnúť Predávajúcemu všetku súčinnosť potrebnú na to, aby sa v čo najkratšom čase dosiahol právny stav, ktorý existoval pred uzatvorením tejto Zmluvy, t. j.:
 - a) ak k odstúpeniu Predávajúceho od tejto Zmluvy došlo v čase medzi podpísaním tejto Zmluvy a vydaním právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho, aby došlo k zastaveniu konania bez rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho, alebo
 - b) ak došlo k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na Kupujúceho, aby bolo obnovené pôvodné vlastníctvo Predávajúceho k Predmetu kúpy.
3. Odstúpením sa táto Zmluva zrušuje nasledujúci deň po doručení odstúpenia od Zmluvy.

Článok X.

Vedľajšie dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nepodarí Kupujúcemu (či už samostatne alebo v súčinnosti s tretou osobou, v spolupráci s ktorou chce Kupujúci poskytovať Služby v prospech Seniorov) do 1 (jedného) roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy získať všetky potrebné povolenia a/alebo oprávnenia tak, aby v Predmete kúpy bolo možné prevádzkovať, resp. poskytovať Služby v prospech Seniorov (teda aby došlo k naplneniu účelu, pre ktorý sa táto Zmluva uzatvára), vzniká Predávajúcemu právo požadovať od Kupujúceho

prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy, a to za rovnakých podmienok, za akých došlo k prevodu vlastníckeho práva medzi týmito Zmluvnými stranami (ďalej tiež ako „Právo požadovať prevod VP“). Na prípadné zhodnotenie Nehnuteľností sa neprihliada a Kupujúci nemá nárok na navýšenie kúpnej ceny o hodnotu prípadného zhodnotenia Nehnuteľností; v prípade znehodnotenia Nehnuteľností bude kúpna cena primerane znížená.

2. Právo požadovať prevod VP musí Predávajúci uplatniť písomnou formou najneskôr v lehote 1 (jedného) roka odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom uplynie lehota podľa predchádzajúceho bodu.
3. V prípade uplatnenia Práva požadovať prevod VP Predávajúcim má Kupujúci povinnosť previesť vlastnícke právo k Premetu kúpy, a to za rovnakých podmienok, za akých Predávajúci previedol vlastnícke právo k Predmetu kúpy na Kupujúceho.
4. Kupujúci sa zaväzuje nepreviesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy po uplatnení Práva požadovať prevod VP k Predmetu kúpy Predávajúcim na tretiu osobu. Kupujúci bude postupovať tak, aby po uplatnení Práva požadovať prevod VP k Predmetu kúpy Predávajúcim nedošlo ani k prechodu vlastníckeho práva na tretiu osobu.
5. Návrh na vklad vlastníckeho práva pri prevode vlastníckeho práva k Predmetu kúpy podľa tohto Článku je oprávnený podať Predávajúci. Náklady na správne poplatky spojené s prevodom vlastníckeho práva znáša Kupujúci.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Právo požadovať prevod VP prechádza aj na ich právnych nástupcov.
7. V prípade, ak sa Kupujúcemu (či už samostatne alebo v súčinnosti s treťou osobu, v spolupráci s ktorou chce Kupujúci poskytovať Služby v prospech Seniorov) nepodarí do 1 (jedného) roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy získať všetky potrebné povolenia a/alebo oprávnenia tak, aby v Predmete kúpy bolo možné prevádzkovať, resp. poskytovať Služby v prospech Seniorov (teda aby došlo k naplneniu účelu, pre ktorý sa táto Zmluva uzatvára), vzniká Kupujúcemu právo previesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy späť na Predávajúceho za rovnakých podmienok, za akých došlo k prevodu vlastníckeho práva medzi týmito Zmluvnými stranami (ďalej len ako „Právo spätného predaja“). Na prípadné zhodnotenie Nehnuteľností sa neprihliada a Kupujúci nemá nárok na navýšenie kúpnej ceny o hodnotu prípadného zhodnotenia Nehnuteľností; v prípade znehodnotenia Nehnuteľností bude kúpna cena primerane znížená.
8. Právo spätného predaja si musí Kupujúci uplatniť písomnou formou u Predávajúceho najneskôr v lehote 1 (jedného) mesiaca od uplynutia lehoty podľa bodu 7 tohto článku Zmluvy.
9. V prípade uplatnenia Práva spätného predaja podľa predchádzajúceho bodu, má Predávajúci povinnosť odkúpiť Premet kúpy od Kupujúceho za rovnakých cenových podmienok, za akých Predávajúci previedol vlastnícke právo k Predmetu kúpy na Kupujúceho.
10. Kupujúcemu sa zakazuje previesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy na tretiu osobu po dobu 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu kúpy. Kupujúci podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že s týmto zákazom súhlasí, nemá voči nemu žiadne námietky a zaväzuje sa ho neporušiť.
11. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že v prípade, ak napriek skutočnosti, že Kupujúci (či už samostatne alebo v súčinnosti s treťou osobu, v spolupráci s ktorou chce Kupujúci poskytovať Služby v prospech Seniorov) nezíska všetky potrebné

povolenia a/alebo oprávnenia tak, aby v Predmete kúpy bolo možné prevádzkovať, resp. poskytovať Služby v prospech Seniorov (teda aby došlo k naplneniu účelu, pre ktorý sa táto Zmluva uzatvára) a nedôjde k uplatneniu Práva požadovať prevod VP alebo Práva spätného predaja, nezaniká povinnosť Kupujúceho prevádzkovať v Predmete kúpy Služby v prospech seniorov.

Článok XI.

Stavebné úpravy a iné úpravy

1. Všetky stavebné úpravy Predmetu kúpy vykonávané Kupujúcim musia smerovať k tomu, aby bol Predmet kúpy čo možno najskôr, najneskôr však do dňa 31.01.2027 zrekonštruovaný a Stavby (stavebné objekty) Pripravené k ich Kolaudácii, za účelom prevádzkovania Služieb v prospech Seniorov.
2. Kupujúci sa zaväzuje začať so stavebnými prácami v rámci Rekonštrukcie najneskôr do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu kúpy.

Článok XII.

Zmluvné pokuty

1. Predávajúci má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10.000,- EUR (slovom: desaťtisíc EUR) a Kupujúci je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť, ak Kupujúci aj bez písomného upozornenia Predávajúceho poruší akúkoľvek nižšie uvedenú povinnosť, a to za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti,
 - a) Uskutočniť Rekonštrukciu Predmetu kúpy alebo jeho časti riadne a včas,
 - b) V prípade zániku vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu kúpy nezabezpečí, aby nadobúdateľ poskytoval Služby v prospech Seniorov po dobu dohodnutú v tejto Zmluve, a to za každý aj začatých 6 mesiacov neposkytovania Služieb v prospech Seniorov.
2. V prípade, ak Kupujúci poruší zákaz uvedený v Článku X. bod 4 tejto Zmluvy, vzniká Predávajúcemu právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 30% (tridsať percent) z celkovej kúpnej ceny.
3. V prípade, ak Kupujúci poruší zákaz uvedený v Článku X. bod 10 tejto Zmluvy, vzniká Predávajúcemu právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 30% (tridsať percent) z celkovej kúpnej ceny.
4. V prípade, ak Kupujúci podá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pred úplným zaplatením Kúpnej ceny je povinný zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10.000 EUR, (slovom: desaťtisíc EUR).
5. Pokiaľ Zmluva neurčuje inak, je akákoľvek zmluvná pokuta splatná do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie.
6. V prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia má Predávajúci právo na zaplatenie úroku z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom, vždy však najmenej vo výške 10% p.a., pričom nárok na zmluvnú pokutu a nárok na úrok z omeškania sa navzájom nekonzumujú.

Článok XIII.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Kupujúci nie je do začatia poskytovania Služieb v prospech Seniorov v Predmete kúpy oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy žiadnou právnou ani faktickou formou na tretiu osobu.
2. Kupujúci je povinný pri poskytovaní Služieb v prospech Seniorov postupovať tak, aby vo využívaní Služieb v prospech seniorov boli uprednostnení Seniori s trvalým pobytom v Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP; následne seniori s trvalým pobytom v Košiciach, následne v Košickom kraji a následne v Slovenskej republike.
3. Kupujúci sa zaväzuje pri Rekonštrukcii Nehnuteľností povinný vynaložiť investície aspoň vo výške 1 000 000 EUR (slovom: jeden milión EUR) bez DPH.
4. Kupujúci zloží na bankový účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku v súlade s OVS, t.j. v celkovej výške 5.000,00 EUR (slovom: päťtisíc EUR). Predávajúci je oprávnený Zábezpeku, resp. jej časť jednostranne použiť na zápočet akýchkoľvek finančných plnení, ktorých povinnosť plnenia vyplýva Kupujúcemu z tejto Zmluvy.

Článok XIV.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla, ktorú každá zo Zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto Zmluvy alebo jej elektronická schránka (nie emailová adresa).
2. V prípade zmeny adresa sídla je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú Zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej Zmluvnej strane.
3. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá Zmluvná strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená.
4. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom. Za doručení sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade piaty deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi. V prípade zasielania písomnosti elektronicky do elektronickej schránky sa písomnosť považuje za doručení uplynutím úložnej lehoty 15 dní.

Článok XV.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené v tejto Zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

3. Táto Zmluva nadobúda vecno-právne účinky v súvislosti s Predmetom tejto Zmluvy dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho.
4. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými, chronologicky číslovanými dodatkami, podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
5. Ak je alebo, ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, platnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tým zostáva nedotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné, či nevymáhateľné ustanovenie platným a vymáhateľným ustanovením, ktoré čo možno najlepšie zaručí sledovaný účel. Do toho času platí príslušná úprava podľa slovenského právneho poriadku.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok. Ďalej Zmluvné strany svojím podpisom vyhlasujú, že na oboznámenie sa s obsahom tejto Zmluvy mali dostatok času, jednotlivým ustanoveniam a pojmom použitým v zmluve porozumeli, sú si vedomé účinkov, ktoré uzavretím tejto Zmluvy nastanú alebo v budúcnosti môžu nastať a ich vôľou je byť zmluvou viazaní.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po 1 vyhotovení a 2 vyhotovenia sú určené pre potreby katastrálneho konania.

Prílohy:

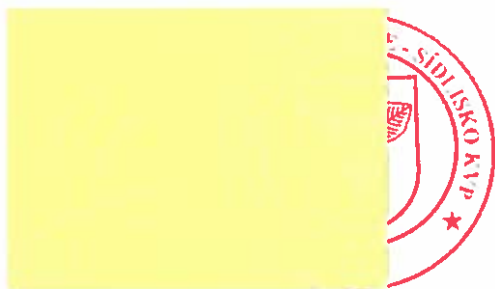
1. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – KVP č. 339 zo dňa 24.02.2022
2. Podmienky OVS zo dňa 25.02.2022
3. Súťažný návrh Kupujúceho predložený v rámci OVS

06. APR. 2022

V Košiciach dňa

Za Predávajúceho:

Mestská časť Košice – Sídliisko KVP



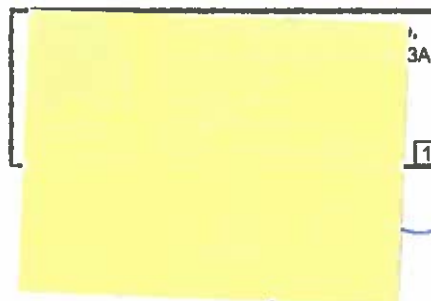
Mgr. Ladislav Lörinc
starosta

06. APR. 2022

V Košiciach dňa

Za Kupujúceho:

JUMBO RESIDENCE s.r.o.



Ing. Peter Jakub
konateľ