

KÚPNA ZMLUVA

č. 63/2022

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších právnych predpisov a § 5 ods. 1 zákona NR SR
č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších
právnych predpisov

medzi týmito zmluvnými stranami:

Predávajúci:

Názov : **Mesto Nemšová**
Sídlo : Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová
Zastúpené : JUDr. Miloš Mojto, primátor mesta
IČO : 00311812
DIČ : 2021079797
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu : IBAN SK65 0200 0000 0000 2512 4202
BIC : SUBASKBX

v ďalšom texte „predávajúci“

a

Kupujúci:

Obchodné meno : **ENT CENTRUM, s.r.o.**
IČO : 36 335 746
Sídlo : Odbojárov 188/8, 91441 Nemšová
Zastúpená : MUDr. Peter Rác, konateľ

v ďalšom texte „kupujúci“

Článok 1 Predmet prevodu

1. Predávajúci je v spoluvlastníckom podiele 1/1 výlučným vlastníkom nasledovných nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v budove zdravotníckeho zariadenia so súpisným číslom 188, na ulici Odbojárov, orientačné číslo 8, ktorá je postavená na pozemku, C KN parcele č. 233/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 342 m² zapísaných na liste vlastníctva č. 3947, katastrálne územie Nemšová:
 - a) **nebytového priestoru č. 6** (zariadenie zdravotníckej a sociálnej starostlivosti) na prízemí budovy vrátane spoluvlastníckeho podielu 9850/56186 na spoločných častiach a zariadeniach budovy a na pozemku pod budovou, C KN parcele č. 233/5,
 - b) **nebytového priestoru č. 2** (skladový priestor) v suteréne budovy vrátane spoluvlastníckeho podielu 2069/56186 na spoločných častiach a zariadeniach budovy a na pozemku pod budovou, C KN parcele č. 233/5,

- c) **nebytového priestoru č. 3** (skladový priestor) v suteréne budovy vrátane spoluvlastníckeho podielu 2075/56186 na spoločných častiach a zariadeniach budovy a na pozemku pod budovou, C KN parcele č. 233/5.
2. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje za podmienok uvedených v tejto kúpnej zmluve nebytové priestory tak, ako sú špecifikované v bode 1 tohto článku kúpnej zmluvy do svojho výlučného vlastníctva v celosti.
 3. Predaj nebytových priestorov č. 2, 3, 6 špecifikovaných v bode 1 tohto článku kúpnej zmluvy sa uskutočňuje v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa. V budove zdravotníckeho zariadenia so súpisným číslom 188 sa nachádzajú nebytové priestory, ktorých výlučným vlastníkom je mesto Nemšová a spoločnosť ENT CENTRUM, s.r.o, ktorá vlastní jeden nebytový priestor na prvom poschodí. Táto spoločnosť zastúpená MUDr. Petrom Rácom má vo svojom priestore zriadenú otorinolaryngologickú ambulanciu a má vzhľadom na zvýšený dopyt zo strany pacientov dlhodobo záujem rozšíriť zdravotnícke služby, k čomu je potrebné rozšírenie a rekonštrukcia uvedených priestorov. Táto ambulancia pôsobí v Nemšovej od roku 2004 a poskytuje služby pacientom zo širokého regiónu.

Článok 2

Popis nebytových priestorov

1. Nebytový priestor č. 6 je zariadenie zdravotníckej a sociálnej starostlivosti o výmere 98,50 m² umiestnené na prízemí budovy so súpisným číslom 188. Pozostáva z troch hlavných miestností (ambulancií) a príslušenstva, ktorým je čakáreň, 3x WC s predsienkou a sklad prístupný z chodby podlažia. Súčasťou nebytového priestoru je všetko jeho vnútorné vybavenie, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné a telefónne prípojky. Vlastníctvo priestoru je ohraničené vstupnými dverami do priestoru, vrátane zárubne, prívodmi teplej vody, studenej vody, plynu od hlavných uzatváracích ventilov pre priestor s elektrickými ističmi pre tento priestor.
2. Nebytový priestor č. 2 je skladový priestor o výmere 20,69 m² umiestnený v suteréne budovy so súpisným číslom 188. Pozostáva z jednej miestnosti bez príslušenstva. Súčasťou nebytového priestoru je všetko jeho vnútorné vybavenie, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné a telefónne prípojky (ak sú zriadené). Vlastníctvo priestoru je ohraničené vstupnými dverami do priestoru.
3. Nebytovým priestorom č. 3 je skladový priestor o výmere 20,75 m² umiestnený v suteréne budovy so súpisným číslom 188. Pozostáva z jednej miestnosti bez príslušenstva. Súčasťou nebytového priestoru je všetko jeho vnútorné vybavenie, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné a telefónne prípojky (ak sú zriadené). Vlastníctvo priestoru je ohraničené vstupnými dverami do priestoru.

Článok 3

Určenie a popis spoločných častí a zariadení budovy, úprava práv k pozemku, správa domu

1. S vlastníctvom nebytových priestorov je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení budovy so súpisným číslom 188.

2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové teplosnosné a telefónne prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo budovy a slúžia výlučne budove, v ktorej je predmetný priestor umiestnený.
4. Pozemok, C KN parcele č. 233/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 342 m², na ktorom je postavená budova zdravotníckeho zariadenia so súpisným číslom 188, na ulici Odbojárov je zapísaný na liste vlastníctva č. 3947, katastrálne územie Nemšová a je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov v budove.
5. Predávajúci spolu s nebytovým priestorom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy a na pozemku pod budovou, C KN parcele č. 233/5. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k nebytovému priestoru č. 2 je 2069/56186, k nebytovému priestoru č. 3 je 2075/56186, k nebytovému priestoru č. 6 je 9850/56186.
6. Povinnosť zriadiť spoločenstvo, prípadne uzavrieť zmluvu o výkone správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa na tento prípad nevzťahuje a z tohto dôvodu kupujúci nepristupuje k zmluve o spoločenstve vlastníkov ani k zmluve o výkone správy a prílohou zmluvy nebude vyhlásenie o nedoplatkoch.

Článok 4

Kúpna cena

1. Všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností podľa znaleckého posudku č. 27/2021 zo dňa 24.02.2021, ktorý vyhotovila Ing. Slávka Burzalová, znalec v odbore Stavebníctvo v odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností je 75 186,07 €.
2. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene prevádzaných nehnuteľností uvedených v čl. 1 tejto kúpnej zmluvy vo výške 85 093 € (slovom osemdesiatpäťtisíc deväťdesiattri eur), za ktorú predávajúci tieto nehnuteľnosti predáva a kupujúci tieto nehnuteľnosti kupuje do svojho výlučného vlastníctva. Rozdiel medzi dohodnutou kúpnu cenou a hodnotou nehnuteľností určenou podľa znaleckého posudku popísaného v bode 1 tohto článku predstavuje 13,17 %.
3. Kupujúci uhradí okrem kúpnej ceny za prevádzané nehnuteľnosti uvedené v článku 1 zmluvy aj správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vo výške 66 €. Kupujúci uhradí dohodnutú kúpnu cenu ako aj uvedený správny poplatok do 10 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví zmluvy. Kupujúci uhradí zvlášť kúpnu cenu a zvlášť správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva. Ako variabilný symbol uvedie kupujúci číslo kúpnej zmluvy bez podlomenia.
4. Predávajúci si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu a správny poplatok tak, ako bolo dohodnuté v tomto článku kúpnej zmluvy.

Článok 5

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že na kupujúceho ako nadobúdateľa nehnuteľností, ktoré sú je majetkom obce, sa nevzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora podľa § 9a ods. 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,

- t. j. nadobúdateľ nie je partnerom verejného sektora, nakoľko hodnota poskytovaného plnenia zo zmluvy, na základe ktorej má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, neprevyšuje sumu stanovenú zákonom č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora.
2. Predávajúci týmto záväzne vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy prevádzané nebytové priestory sú bez akýchkoľvek tiarch, vrátane akéhokoľvek záložného práva, predkupného práva, vecného bremena s výnimkou nižšie uvedenej ťarchy a obligačných záväzkov:
 - a) zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov nebytových priestorov v budove so súpisným číslom 188 podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.
 - b) nájomná zmluva zverejnená pod č. 75/2021 na časť nebytového priestoru č. 6, nájomca: PaedDr. Eva Šatková, doba nájmu: neurčitá, účel nájmu: zriadenie a prevádzkovanie súkromného špeciálno-pedagogického poradenstva pre deti a mládež,
 - c) zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03/02/2014 na časť nebytového priestoru č. 6, nájomca: NEUMI, s.r.o., doba nájmu: neurčitá, účel nájmu: prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia v odbore neurológia.
 3. Predávajúci oboznámil kupujúceho s obsahom nájomných zmlúv uvedených v bode 2 písm. b) a c) tohto článku pred podpisom tejto kúpnej zmluvy a to poskytnutím kópií zmlúv.
 4. Kupujúci sa zaväzuje, že nájom časti nebytového priestoru č. 6 v zmysle nájomných zmlúv uvedených v bode 2 písm. b) a c) tohto článku ponechá doterajším nájomcom minimálne do 31.01.2023. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci má nárok na nájomné od nájomcov podľa týchto nájomných zmlúv od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho.
 5. Predávajúci ďalej záväzne vyhlasuje, že nemá vedomosť o žiadnych žalobách, súdnych sporoch, nárokoch, procesoch, požiadavkách, vyšetrovaniach, rozhodcovských konaniach alebo iných zatiaľ neukončených konaniach, alebo konaniach, ktoré by podľa vedomia predávajúceho hrozili ohľadom predmetu zmluvy. Zároveň predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia predmetu zmluvy, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.
 6. V prípade, ak sa prehlásenie predávajúceho uvedené v bode 2 a 5 tohto článku preukáže ako nepravdivé, je kupujúci oprávnený odstúpiť od kúpnej zmluvy.
 7. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil s technickým stavom nebytových priestorov a ich vybavenia, so stavom spoločných častí a spoločných zariadení budovy a v tomto stave ich preberá a kupuje do svojho výlučného vlastníctva.
 8. Podmienky uzavretia tejto kúpnej zmluvy boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Nemšovej v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, uznesením č. 434 zo dňa 19.05.2022 a uznesením č. 453 zo dňa 23.06.2022. Uvedené uznesenia tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto kúpnej zmluvy.

Článok 6

Osobitné ustanovenia

1. Kupujúci sa zaväzuje, že do 2 rokov odo dňa uzavretia tejto zmluvy zriadi v prevádzanom nebytovom priestore č. 6 na vlastné náklady ambulanciu všeobecného lekára v zmysle príslušných právnych predpisov.
2. V prípade porušenia bodu 1 tohto článku, má predávajúci nárok na zmluvnú pokutu vo výške 30 % z celkovej kúpnej ceny za každý aj začatý rok omeškania.

3. Kupujúci sa zároveň zaväzuje, že ambulanciu všeobecného lekára zriadenú v nebytovom priestore č. 6 podľa bodu 1 tohto článku bude prevádzkovať nepretržite minimálne 5 rokov odo dňa jej zriadenia.
4. V prípade porušenia bodu 3 tohto článku, má predávajúci nárok na zmluvnú pokutu vo výške 40 % z celkovej kúpnej ceny.
5. Vyššie uvedenými zmluvnými pokutami nie je dotknutý nárok predávajúceho na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku porušenia záväzkov vyplývajúcich z bodov 1 a 3 tohto článku v plnej výške, a to aj v prípade, ak vzniknutá škoda prevyšuje výšku zmluvnej pokuty. Predávajúci má zároveň pri porušení záväzkov uvedených v bodoch 1 a 3 tohto článku právo odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od kúpnej zmluvy podľa tohto bodu vzniká kupujúcemu nárok na vrátenie kúpnej ceny prevádzaných nehnuteľností ako aj sumy, ktorá predstavuje preinvestovanú čiastku vynaloženú kupujúcim a ktorej výška bude stanovená znaleckým posudkom. V prípade odstúpenia od tejto kúpnej zmluvy, nárok na zmluvnú pokutu nezaniká a v prípade prijatia zmluvnej pokuty sa táto po odstúpení od zmluvy nevracia.
6. Právne účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od tejto zmluvy musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
7. Záväzky kupujúceho uvedené v bodoch 1 až 4 tohto článku je kupujúci povinný splniť bez ohľadu na to, kto bude vlastníkom nebytového priestoru č. 6.

Článok 7

Zriadenie predkupného práva

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci ako povinný z predkupného práva zriaďuje predkupné právo v prospech predávajúceho ako oprávneného z predkupného práva. Predkupné právo sa zriaďuje podľa Občianskeho zákonníka ako záväzkové právo, na dobu určitú a to do uplynutia lehoty uvedenej v bode 3 článku 6 tejto kúpnej zmluvy.
2. Predkupné právo spočíva v povinnosti povinného z predkupného práva ponúknuť prevádzané nebytové priestory na predaj oprávnenému z predkupného práva, ak ich bude chcieť predať alebo akýmkoľvek iným spôsobom scudziť a to za kúpnu cenu, ktorá bude vyššia o 13,17 % ako kúpna cena zodpovedajúca všeobecnej hodnote týchto nebytových priestorov určenej znaleckým posudkom vyhotoveným v čase uplatnenia predkupného práva. Kupujúci v prípade záujmu o prevod predmetu prevodu zašle písomnú ponuku na uplatnenie predkupného práva predávajúcemu a tento sa zaväzuje k ponuke písomne vyjadriť v lehote šesťdesiat dní od jej doručenia. Ak sa predávajúci v uvedenej lehote písomne nevyjadrí, má sa za to, že ponuku na uplatnenie predkupného práva neprijíma.

Článok 8

Odovzdanie a prevzatie predmetu prevodu

1. Predávajúci sa zaväzuje umožniť kupujúcemu užívanie prevádzaných nehnuteľností po podpise kúpnej zmluvy.

2. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností a kľúčov patriacich k nehnuteľnostiam zmluvné strany spíšu preberací protokol. Zmluvné strany si zároveň pri odovzdávaní nehnuteľnosti zapíšu hodnoty na meracích zariadeniach. Zmluvné strany budú viazané týmito hodnotami pre prípad vzájomného vypořádania v budúcnosti.
3. Predávajúci sa zaväzuje k úhrade akýchkoľvek nedoplatkov spojených s užívaním prevádzaných nehnuteľností do dňa odovzdania nehnuteľností kupujúcemu. Kupujúci sa zaväzuje uhrádzať všetky poplatky spojené s užívaním prevádzaných nehnuteľností odo dňa ich reálneho prevzatia.
4. Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť kupujúcemu nevyhnutnú súčinnosť potrebnú pri prevode vlastníckeho práva na kupujúceho v katastrálnom konaní ako aj pri nahlasovaní zmien v osobách vlastníka na dotknutých úradoch, prípadne u tretích osôb.

Článok 9

Všeobecné ustanovenia

1. Vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam prechádza na kupujúceho dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Do tejto doby sú zmluvné strany svojimi zmluvnými prejavmi viazané.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností spolu so všetkými prílohami podá predávajúci. Po dohode zmluvných strán bude návrh na vklad vlastníckeho práva podaný na Okresný úrad Trenčín, odbor katastrálny až po úplnom zaplatení kúpnej ceny.
3. V prípade, pokiaľ z akéhokoľvek dôvodu nedôjde k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, zmluvné strany sa dohodli, že podajú opätovne návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho po odstránení väd podania.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujeme, že túto kúpnu zmluvu sme uzavreli slobodne a vážne, sme spôsobilí na právne úkony, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
2. Právne vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Kupujúci týmto splnomocňuje predávajúceho mesto Nemšová, aby ho zastupovalo v katastrálnom konaní pri odstránení zistených chýb v písaní, počítaní a iných zrejmých nesprávností v tejto kúpnej zmluve ako aj na odstránenie všetkých nedostatkov vytknutých Okresným úradom Trenčín, odborom katastrálnym. Toto splnomocnenie sa vzťahuje aj na uzavretie a podpísanie prípadného dodatku k tejto kúpnej zmluve. Predávajúci je oprávnený v mene obidvoch zmluvných strán k prípadnému späťvzatiu návrhu na vklad podľa katastrálneho zákona. Predávajúci nie je oprávnený na úkony, ktorými by sa menil predmet prevodu, kúpna cena, subjekty právneho úkonu a iné podstatné náležitosti tejto zmluvy. Predávajúci podpisom tejto zmluvy plnú moc prijíma.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú viazané svojimi zmluvnými prejavmi až do rozhodnutia Okresného úradu Trenčín, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
6. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dve vyhotovenia sa doručia Okresnému úradu Trenčín, katastrálny odbor spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, dve vyhotovenia si ponechá predávajúci a jedno vyhotovenie je pre kupujúceho.
7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je uznesenie mestského zastupiteľstva č. 434 zo dňa 19.05.2022 a uznesenie mestského zastupiteľstva č. 453 zo dňa 23.06.2022.
8. Táto zmluva je povinne zverejnenou zmluvou podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov a § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Nemšovej dňa 26.10.2022

V Nemšovej dňa 26.10.2022

Predávajúci:

Kupujúci:

.....
JUDr. Miloš Mojto
primátor mesta

.....
MUDr. Peter Rác
konateľ spoločnosti ENT CENTRUM s.r.o.