

KÚPNA ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ

uzatvorená podľa ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Článok 1

Zmluvné strany

1) Predávajúci

Obchodné meno: REZIDENCIA SLNEČNÁ STRÁŇ s.r.o.

sídlo: Trnkov 44, 082 12

IČO: 53 447 832

konajúci: Emília Ballarinová, konateľ

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov oddiel Sro, vložka číslo 41317/P

IBAN: SK55 7500 0000 0040 2863 1865

(ďalej len „Predávajúci v 1. rade“)

Názov: Obec Trnkov

sídlo: Trnkov 42, 082 12

IČO: 00327891

konajúci: Ing. Jiří Ballarin, starosta

IBAN: SK10 0200 0000 0000 2042 4572

(ďalej len „Predávajúci v 2. rade“)

2) Kupujúci

Obchodné meno: COOP Jednota Prešov, spotrebné družstvo

sídlo: Konštantínova 3, Prešov 081 77

IČO: 00 169 111

konajúci: Ing. Štefan Bujňák - predseda predstavenstva

MVDr. Tatiana Bilinská - podpredseda predstavenstva

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov oddiel Dr, vložka číslo 190/P

(ďalej len „Kupujúci“)

(predávajúci a kupujúci spoločne ďalej len „zmluvné strany“ a každý jednotlivý ďalej len „zmluvná strana“)

Článok 2

Úvodné ustanovenia, predmet zmluvy a prejav vôle

1) Predávajúci v 1. rade je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 z celku nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v okrese Prešov, obec Trnkov, katastrálne územie **Trnkov**, a to:

- novovytvoreného pozemku **CKN par. č. 152/1**, druh pozemku Orná pôda o výmere 201m²,
- novovytvoreného pozemku **CKN par. č. 152/7**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74m²,
ktoré vznikli odčlenením od pôvodného pozemku CKN par. č. 152/1, druh pozemku Orná pôda o výmere 299m², ktorý bol zapísaný na LV č. 550;
- novovytvoreného pozemku **CKN par. č. 208/41**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51m²,
- novovytvoreného pozemku **CKN par. č. 208/42**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171m²,

- ktoré vznikli odčlenením od pôvodného pozemku CKN par. č. 208/18, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 387m², ktorý bol zapísaný na LV č. 550;
- **nebytového priestoru č. 1 – predajne potravín** o podlahovej ploche 103m² nachádzajúceho sa v suteréne **rozostavanej polyfunkčnej budovy** v Trnkove, postavený na pozemkoch CKN par. č. 152/7, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74m² a CKN par. č. 208/41, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51m², **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavanej polyfunkčnej budovy a spoluvlastnícky podiel na zastavaných pozemkoch v podiele 103/179.**
- 2) Predávajúci v 2. rade je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 z celku nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v okrese Prešov, obec Trnkov, katastrálne územie **Trnkov**, a to
- novovytvoreného pozemku **CKN par. č. 208/43**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17m², ktorý vznikol odčlenením od pôvodného pozemku CKN par. č. 208/6, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 106m², ktorý bol zapísaný na LV č. 188.
- 3) Novovytvorené pozemky špecifikované v odseku 1 a 2 tohto článku vznikli na základe geometrického plánu č. 126/2022, ktorý bol úradne overený dňa 18.07.2022 pod č. **G1-1477/2022.**
- 4) Zápis **rozostavanej polyfunkčnej budovy** postavenej na pozemkoch CKN par. č. 152/7, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74m² a CKN par. č. 208/41, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51m², ktorý obsahuje **nebytový priestor č. 1 – predajňu potravín** o podlahovej ploche 103m² nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej polyfunkčnej budovy v Trnkove (spoluvlastnícky podiel rozostavanej polyfunkčnej budovy na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavanej polyfunkčnej budovy a spoluvlastnícky podiel na zastavaných pozemkoch predstavuje **103/179**) a **nebytový priestor č. 2 – priestory na poskytovanie služieb** o podlahovej ploche 76m² nachádzajúci sa na prízemí rozostavanej polyfunkčnej budovy v Trnkove (spoluvlastnícky podiel rozostavanej polyfunkčnej budovy na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavanej polyfunkčnej budovy a spoluvlastnícky podiel na zastavaných pozemkoch predstavuje **76/179**) sa uskutoční na základe Znaleckého posudku č. 35/2022 znalca Ing. Milana Gardoša.
- 5) Predávajúci v 1. rade s právnymi účinkami tejto zmluvy prevádza zo svojho výlučného vlastníctva na Kupujúceho
- výlučné vlastnícke právo v podiele **1/1 z celku** k novovytvorenému pozemku **CKN par. č. 152/1**, druh pozemku Orná pôda o výmere 201m²,
 - výlučné vlastnícke právo v podiele **1/1 z celku** k novovytvorenému pozemku **CKN par. č. 208/42**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171m²,
 - výlučné vlastnícke právo v podiele **1/1 z celku** k **nebytovému priestoru č. 1 – predajne potravín** o podlahovej ploche 103m² nachádzajúci sa v suteréne **rozostavanej polyfunkčnej budovy** v Trnkove, v celosti, postavený na pozemkoch CKN par. č. 152/7, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74m² a CKN par. č. 208/41, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51m², **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavanej polyfunkčnej budovy a spoluvlastnícky podiel na zastavaných pozemkoch v podiele 103/179.**

- 6) Predávajúci v 2. rade s právnymi účinkami tejto zmluvy prevádza zo svojho výlučného vlastníctva na Kupujúceho výlučné vlastnícke právo v podiele **1/1 z celku** k novovytvorenému pozemku **CKN par. č. 208/43**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17m².
- 7) Kupujúci nadobúda vyššie uvedené nehnuteľnosti do svojho vlastníctva a zaväzuje sa za ne zaplatiť kúpnu cenu vo výške podľa čl. 4 tejto zmluvy.
- 8) Kupujúci sa na základe tejto zmluvy stáva vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v okrese Prešov, obec Trnkov, katastrálne územie **Trnkov**, a to:
 - pozemok **CKN par. č. 152/1**, druh pozemku Orná pôda o výmere 201m², **v podiele 1/1**,
 - pozemok **CKN par. č. 208/42**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171m², **v podiele 1/1**,
 - **nebytový priestor č. 1 – predajňa potravín** o podlahovej ploche 103m² nachádzajúci sa v suteréne **rozostavanej polyfunkčnej budovy** v Trnkove, v celosti, postavený na pozemkoch CKN par. č. 152/7, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74m² a CKN par. č. 208/41, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51m², **v podiele 1/1**,
 - spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavanej polyfunkčnej budovy **v podiele 103/179**,
 - spoluvlastnícky podiel na zastavaných pozemkoch, pozemok CKN par. č. 152/7, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74m² a pozemok CKN par. č. 208/41, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51m², **v podiele 103/179**,
 - pozemok **CKN par. č. 208/43**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17m², **v podiele 1/1**.

Článok 3

Popis a rozloha nebytového priestoru č. 1

a

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení rozostavanej polyfunkčnej budovy

- 1) Prevádzaný nebytový priestor č. 1 nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej polyfunkčnej budovy, pozostáva z plochy na prenájom, chodby, WC imobilní + WC ženy, WC muži, WC, ekonomat. Výmera podlahovej plochy rozostavaného nebytového priestoru č. 1 je 103,00m². Súčasťou rozostavaného nebytového priestoru je všetka jeho vnútorná inštalácia. Vlastníctvo rozostavaného nebytového priestoru a vybavenia, je ohraničené vstupnými dverami do rozostavaného nebytového priestoru a do príslušenstva rozostavaného nebytového priestoru.
- 2) Spoločnými časťami rozostavanej polyfunkčnej budovy sú: základy, strecha, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
- 3) Spoločnými zariadeniami rozostavanej polyfunkčnej budovy sú: vodovodná a kanalizačná prípojka, vodomerná šachta, bleskozvod.

Článok 4

Kúpna cena a platobné podmienky

- 1) Predávajúci v 1. rade a Kupujúci sa dohodli na kúpnej cene za Predmet prevodu (čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy) vo výške:
 - a) nebytový priestor **č.1 v podiele 1/1** a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v **podiele 103/179** za kúpnu cenu **105.000,- € bez DPH**,
 - b) zastavaný pozemok **CKN par. č. 152/7** o výmere 74m² a zastavaný pozemok CKN par. č. 208/41 o výmere 51m² v **podiele 103/179** za kúpnu cenu 72m² x 40,-€/m² = **2880,-€ bez DPH**,
 - c) pozemok **CKN par. č. 152/1** o výmere 201m² a pozemok **CKN par. č. 208/42** o výmere 171m² v **podiele 1/1** za kúpnu cenu 372m² x 40,-€/m² = **14.880,-€ bez DPH**,kúpna cena spolu **122.760,-€** slovom **jedenstodvadsaťdva tisíc sedemsto šesťdesiat Eur** (ďalej len „**Kúpna cena**“).
- 2) Predávajúci v 2. rade a Kupujúci sa dohodli na kúpnej cene za Predmet prevodu (čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy) vo výške **850,-€**, slovom **osemstopäťdesiat Eur** (ďalej len „**Kúpna cena**“)
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena pre Predávajúcich bude zaplatená na čísla účtov, ktoré sú uvedené v čl. 1 tejto zmluvy v lehote **10 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy**.
- 4) Predávajúci podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že súhlasia so zaplatením kúpnej ceny tak, ako je to špecifikované v ods. 2 a 3 tohto článku. Predávajúci podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že ide o riadne zaplatenie Kúpnej ceny na platobné miesto riadne dohodnuté zmluvnými stranami.

Článok 5

Vyhlásenia zmluvných strán

- 1) Predávajúci vyhlasujú a zaručujú Kupujúcemu, že:
 - a) sú výlučnými vlastníkami Predmetu prevodu bez obmedzenia iným zmluvným vzťahom alebo dohodou s treťou osobou, či už písomnou alebo ústnou, ktorá by mohla akýmkoľvek spôsobom ovplyvniť vlastnícke právo k Predmetu prevodu, budúcu držbu a užívanie Predmetu prevodu alebo budúcu dispozíciu s ním, a že neprebiehajú a ani nemajú vedomosť o tom, že by mohli prebiehať akékoľvek súdne alebo iné konania, ktoré by mohli mať takéto alebo obdobné následky;
 - b) Predmet prevodu nie je zaťažený žiadnymi právami tretích osôb, najmä záložným právom a inými ťarchami, ďalej nie je zaťažený nájomným vzťahom, predkupným právom alebo inými zabezpečovacími záväzkami, vecnými bremenami, a že Predmet prevodu nebude nikto užívať bez výslovného písomného súhlasu Kupujúceho a že neprebiehajú a ani nemajú vedomosť o tom, že by mohli prebiehať akékoľvek súdne alebo iné konania ohľadom Predmetu prevodu, ktoré by k vzniku takýchto alebo obdobných práv tretích osôb mohli viesť;
 - c) Kupujúceho oboznámili so všetkými právnymi vzťahmi týkajúcimi sa Predmetu prevodu, že všetky tieto vzťahy sú pravdivo, úplne a presne opísané v tejto zmluve a že neexistujú žiadne iné právne vzťahy k Predmetu prevodu, ktoré by neboli opísané v tejto zmluve;

- d) sa nezaviazali previesť Predmet prevodu, resp. akýkoľvek vlastnícky podiel na ňom na inú osobu, resp. osoby, a ani uzatvoriť zmluvu, ktorou by sa zriadilo akékoľvek právo tretej osoby k Predmetu prevodu;
- e) následne po podpísaní tejto zmluvy sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by prekážalo alebo bránilo prevodu Predmetu prevodu na Kupujúceho, a podstúpia všetky kroky, ktoré môžu byť potrebné alebo užitočné pre efektívnosť prevodu Predmetu prevodu tak, ako to je zamýšľané touto zmluvou;
- f) prístup k Predmetu prevodu je riadne zabezpečený po pozemnej komunikácii určenej na všeobecné užívanie, a že žiadna tretia osoba si voči Predávajúcim neuplatňuje žiadne nároky súvisiace s užívaním tejto prístupovej komunikácie Predávajúcimi.
- 2) Predávajúci v 2. rade vyhlasuje, že prevod vlastníctva k pozemku **CKN par. č. 208/43**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17m² bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Trnkov č. 162/2022 zo dňa 28.06.2022.
- 3) Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil s technickým stavom Predmetu prevodu, a to z obhliadky na mieste samom, pričom voči nemu nemá žiadne námietky.

Článok 6

Zriadenie vecného bremena

- 1) Kupujúci ako Povinný z vecného bremena ako výlučný vlastník pozemkov **CKN par. č. 152/1**, druh pozemku Orná pôda o výmere 201m², **CKN par. č. 208/42**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171m² a **CKN par. č. 208/43**, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17m² (ďalej len „slúžiace pozemky“) so súhlasom Predávajúceho v 1. rade a v jeho prospech ako Oprávneného z vecného bremena a výlučného vlastníka **nebytového priestoru č. 2 – priestory na poskytovanie služieb** o podlahovej ploche 76m² nachádzajúci sa na prízemí rozostavanej polyfunkčnej budovy v Trnkove, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach polyfunkčnej budovy, spoluvlastnícky podiel rozostavanej polyfunkčnej budovy na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavanej polyfunkčnej budovy a spoluvlastnícky podiel na zastavaných pozemkoch predstavuje **76/179** (ďalej len „**oprávnená nehnuteľnosť**“) zriaďuje vecné bremeno viaznuce na slúžiacich pozemkoch v prospech Oprávneného ako vlastníka oprávnenej nehnuteľnosti.
- 2) Vecné bremeno podľa ods. 1 je spojené s vlastníctvom slúžiacich pozemkov. V tejto súvislosti je Povinný z vecného bremena a každý ďalší nadobúdateľ vlastníctva k slúžiacim pozemkom povinný strpieť právo **vecného bremena in rem**, spočívajúce v práve vstupu každodobého vlastníka oprávnenej nehnuteľnosti na slúžiace pozemky, ako aj v práve prechodu a prejazdu peši a motorovými vozidlami a práve uloženia a údržby inžinierskych sietí každodobého vlastníka oprávnených nehnuteľností cez slúžiace pozemky (ďalej len ako „vecné bremeno“).
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k oprávnenej nehnuteľnosti, prechádzajú práva a povinnosti Oprávneného z vecného bremena na nového vlastníka oprávnenej nehnuteľnosti, vecné bremeno sa teda zriaďuje „**in rem**“. Pre odstránenie

akýchkoľvek pochybností strany uvádzajú, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sú oprávnení užívať aj zákazníci Oprávneného z vecného bremena.

Článok 7

Osobitné ustanovenia

- 1) Vlastnícke právo k Predmetu prevodu sa prevádza na Kupujúceho dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho.
- 2) Účastníci tejto zmluvy splnomocňujú na podania návrhu na vklad vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu advokáta
JUDr. Jozef Krenický
zapísaný v zozname advokátov SAK pod č. 7206
s miestom výkonu povolania Vajanského 43, 080 01
Prešov, Slovenská republika, IČO: 500 38 371,
ktorý je zároveň oprávnený zastupovať účastníkov zmluvy v katastrálnom konaní, v rámci ktorého je oprávnený opravovať chyby v písaní a počítaní v rátane oprávnenia podpisovať za obe zmluvné strany dodatky k tejto zmluve alebo návrhu na vklad.
- 3) Návrh na vklad bude podaný do 3 pracovných dní od uzatvorenia tejto zmluvy. Zmluvné strany výslovne súhlasia s týmto spôsobom a lehotou podania návrhu na vklad podľa tejto zmluvy, a zaväzujú sa postupovať v súlade s týmto odsekom tohto článku. Náklady spojené s vkladovým konaním znáša Kupujúci.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé, že sú svojimi prejavmi vôle viazané až do rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho.

Článok 8

Odstúpenie od zmluvy

- 1) Odstúpiť od tejto zmluvy možno v prípadoch ustanovených zákonom alebo touto zmluvou.
- 2) Predávajúci majú právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak sa Kupujúci dostane do omeškania so zaplatením Kúpnej ceny alebo jej časti o viac ako päť (5) dní.
- 3) Kupujúci majú právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, nepovolí vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu podľa tejto zmluvy v prospech Kupujúceho ani v lehote 90 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 4) Odstúpením od zmluvy sa celá zmluva zrušuje od začiatku. Odstúpenie je platne a účinne vykonané dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane a zmluvné strany sa v prípade odstúpenia od zmluvy zaväzujú vrátiť si navzájom všetko, čo na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou prijali. Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Odstúpenie je odstupujúca zmluvná strana povinná doručiť druhej zmluvnej strane osobne alebo doporučenou poštou s doručenkou „do vlastných rúk“.

Článok 9 Záverečné ustanovenia

- 1) Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
- 2) Všeobecné súdy Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 3) Táto Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť dohodou zmluvných strán iba v písomnej forme.
- 4) Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 5) Táto Zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce písomné a ústne dohody súvisiace s predmetom tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych, v tejto zmluve neuvedených, ústnych dojednaní a dohôd.
- 6) Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, s určením jedného rovnopisu pre každú zo zmluvných strán.
- 7) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Predávajúceho v 2. rade.
- 8) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že zmluvu neuzavreli ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Prešove dňa 31. augusta 2022

Predávajúci:

Kupujúci: ✓

Emília Ballarinová,
konateľ

Ing. Jiří Ballarin,
starosta obce Trnkov

Ing. Štefan Bujňák,
predseda predstavenstva



Coop Jednota
Prešov
spotrebné družstvo
Konštantínova 3
081 77 Prešov
IV/9

MVDr. Tatiana Bilinská
podpredseda predstavenstva