

KÚPNA ZMLUVA

č. 809 594-205/2019/SM-Bu

uzatvorená v súlade s § 4 ods. 1 a § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 182/1993 Z. z.“) a § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v súlade s § 45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)
medzi:

Čl. I

Zmluvné strany

1.1 Predávajúci:

Vlastník	: Slovenská republika
Správca	: Železnice Slovenskej republiky
Sídlo	: Klemensova 8, 813 61 Bratislava
Registrácia	: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 312/B
Právna forma	: Iná právnická osoba
Štatutárny orgán	: Ing. Igor Polák, generálny riaditeľ
IČO	: 31 364 501
IČ DPH	: SK2020480121
Doplňujúce údaje k DPH	: je platiteľom DPH

(ďalej len „Predávajúci“)

1.2 Kupujúci:

Obchodné meno	: Marketing & Innovation, s. r. o.
Sídlo	: Jablož 116, 067 13 Rokytov pri Humennom
Registrácia	: Obchodný register Okresného súdu Prešov, Oddiel Sro, vložka č. 28036/P
Právna forma	: spoločnosť s ručením obmedzeným
Štatutárny orgán	: Mgr. Ján Lukáč, konateľ
IČO	: 47176326
IČ DPH	: SK2023780451
Doplňujúce údaje k DPH	: je platiteľom DPH
Bankové spojenie	:
IBAN	:
BIC	:

(ďalej len „Kupujúci“)
(spoločne ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

súčasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom v súlade s ustanoveniami § 19a Občianskeho zákonníka, a že túto Zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

Čl. II Predmet Zmluvy

2.1 Predávajúci vyhlasuje, že na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železniciach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov je správcom majetku štátu, a to:

2.1.1 **BYT č. 10 - C** vo vchode č. 34 na 4. poschodí bytového domu so súpisným číslom 110, popis stavby BYTOVÝ DOM, na pozemku parc. reg. C KN č. 83/8, nachádzajúci sa na ulici Hlavná 34, (ďalej len „**Bytový dom**“) vrátane jeho príslušenstva **v podiele 1/1** (ďalej len „**Byt**“),

2.1.2 **spoluvlastnícky podiel** prislúchajúci k Bytu vo veľkosti 392/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu, ktorý je nerozlučne spojený s vlastníctvom Bytu tak, ako je určený a popísaný v Čl. V tejto Zmluvy,

ktorý je zapísaný na LV č. 476 vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom pre **k. ú. Čierna nad Tisou**, (spolu ďalej len „**Prevádzané nehnuteľnosti**“).

2.2 Predávajúci predáva Prevádzané nehnuteľnosti a Kupujúci Prevádzané nehnuteľnosti kupuje do svojho výlučného vlastníctva a zaväzuje sa zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu v dohodnutej výške a v tejto Zmluve uvedeným spôsobom.

2.3 Táto Zmluva sa uzatvára na základe Súhlasu na prevod vlastníctva majetku štátu č. 28413/2019/SVAMP/78031-M zo dňa 04.12.2019 podľa § 45a ods. 1 a ods. 3 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov vydaného Ministerstvom dopravy a výstavby SR.

Čl. III Kúpna cena

3.1 Prevod vlastníctva Prevádzaných nehnuteľností podľa ods. 2.1 Zmluvy sa uskutoční odplatne za dohodnutú kúpnu cenu vo výške **4 235,00 €** (slovom štyritisícdeväťstotridsaťpäť eur; ďalej len „**Kúpna cena**“). Kúpna cena je dohodnutá bez DPH. Predávajúci vyhlasuje, že od kolaudácie Bytového domu bližšie špecifikovaného v Čl. II, ods. 2.1 tejto Zmluvy uplynulo ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy viac ako 5 rokov. Dodanie Prevádzaných nehnuteľností je oslobodené od DPH v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, v znení neskorších predpisov.

3.2 Predávajúci vystaví zálohovú faktúru na zaplatenie Kúpnej ceny do desiatich (10) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

3.3 Kúpna cena bude považovaná za uhradenú dňom jej pripísania v celom rozsahu na jeden z bankových účtov Predávajúceho uvedených na faktúre.

3.4 Kupujúci sa **zaväzuje**, že v prípade, ak neuhradí Predávajúcemu v lehote do dvoch (2) mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy celú Kúpnu cenu, **uhradí** v dôsledku porušenia tejto zmluvnej povinnosti Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10% Kúpnej ceny (ďalej len „**Zmluvná pokuta**“). Zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry vystavenej Predávajúcim v lehote splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Týmto ustanovením nie je dotknuté právo Predávajúceho domáhať sa od Kupujúceho náhrady škody, ak jej výška presahuje Zmluvnú pokutu.

3.5 Kupujúci sa zaväzuje v súvislosti s ustanovením § 2 písm. n) zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov písomne oznámiť Predávajúcemu každú zmenu súvisiacu s personálnym ekonomickým alebo iným prepojením voči Predávajúcemu, a to v lehote do piatich (5) dní odo dňa vzniku zmeny.

Čl. IV

Popis a rozloha bytu

4.1 Byt pozostáva z dvoch (2) obytných miestností spolu s podlahovou plochou 32,12 m² nachádzajúcich sa na 4. poschodí a z príslušenstva Bytu, ktorým je kuchyňa, chodba, predsieň, šatník, kúpeľňa, WC spolu s podlahovou plochou 24,15 m² a pivnica s podlahovou plochou 3,96 m² umiestnená v priestoroch domového vybavenia na 1. nadzemnom podlaží Bytového domu v sekcii 34.

4.2 Celková výmera podlahovej plochy Bytu s príslušenstvom je **60,23 m²**. K Bytu prislúcha aj loggia o výmere 3,84 m².

4.3 Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie a všetka jeho vnútorná inštalácia a to: vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojky STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Súčasťou Bytu je aj poštová schránka, zvonček, domáci telefón, účastnícka zásuvka TV a rozhlasového signálu po terciárny rozvod.

4.4 Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do Bytu vrátane ich zárubní a príslušenstvo Bytu umiestnené mimo Bytu (pivnica) je ohraničené vstupnými dverami do pivnice. Vybavenie bytu umiestnené vo vnútri Bytu je ohraničené hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými prípojkami pre Byt.

4.5 Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také chyby či poškodenia Bytu s jeho príslušenstvom, na ktoré by mal Kupujúceho upozorniť.

4.6 Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil s technickým stavom Bytu a Bytového domu, jeho stav je mu dobre známy a Prevádzané nehnuteľnosti v tomto stave preberá a kupuje.

Čl. V

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

5.1 S vlastníctvom Bytu je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

5.2 Spoločnými časťami Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie sú: základy Bytového domu, strecha, chodby, obvodové múry Bytového domu, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

5.3 Spoločnými zariadeniami Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne Bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Bytového domu sú: výťah, strojovňa výťahu, sušiarne, práčovňa, priestor na odkladanie bicyklov, kočíkareň, strojovňa, akumul., a spol. priestory, spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky.

5.4 Predávajúci s Bytom prevádza na Kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu, ktorého veľkosť je 392/10000.

Čl. VI

Úprava práv k pozemku

6.1 Právny vzťah k pozemku reg. C KN parc. č. 83/8 o výmere 465 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie ma ktorom stojí Bytový dom nie je evidovaný na liste vlastníctva a nie je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a nie je tiež predmetom

prevodu podľa tejto Zmluvy. Pozemky reg. E KN, konkrétne parc. č. 5-962/2, 5-961/1 a 5-960/1 (ďalej len „**Pozemky**“), ktoré sa nachádzajú pod Bytovým domom sú vo vlastníctve cudzích osôb a nie sú súčasťou Prevádzaných nehnuteľností.

6.2 V zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniká k Pozemkom právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Čl. VII

Správa Bytového domu

7.1 Správu Bytového domu v zmysle § 7 a nasl. Zákona č. 182/1993 Z. z. zabezpečuje Spoločenstvo vlastníkov bytov Blok B-6, so sídlom Zimná 99, 076 43 Čierna nad Tisou, IČO: 422 423 80 (ďalej len „**Spoločenstvo**“) na základe Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome Spoločenstvo založili (ďalej len „**Zmluva o spoločenstve**“).

7.3 Kupujúci týmto vyhlasuje, že pristupuje k Zmluve o spoločenstve podľa ods. 7.1 tohto článku Zmluvy a oboznámil sa s jej obsahom.

7.4 Kupujúci berie na vedomie, že nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu mu vznikne povinnosť, v súlade so Zmluvou o spoločenstve a zákonom č. 182/1993 Z. z. najmä:

- a.) prispievať preddavkami do fondu plnení spojených s užívaním Bytu,
- b.) prispievať preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a to na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Bytového domu, čo vyplýva z ustanovení § 10 zákona č. 182/1993 Z. z.,
- c.) platiť mesačné poplatky za výkon správy za byt a to vo výške určenej výmerom podľa Správcu pre príslušný Byt.

7.5 Kupujúci bude bez zbytočného odkladu informovať Spoločenstvo o prevode vlastníctva Bytu podľa Zmluvy formou predloženia kópie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, potvrdeného pečiatkou podateľne príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru. Bezodkladne po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností predloží Kupujúci Správcovi na vedomie kópiu tohto rozhodnutia.

Čl. VIII

Záložné právo

8.1 Kupujúci týmto berie na vedomie, že na Prevádzaných nehnuteľnostiach viazne v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

8.2 Kupujúci týmto berie na vedomie, že ak od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu do katastra nehnuteľností nebude riadne uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu v súlade s § 10 zákona č. 182/1993 Z. z., alebo ak nebude uhrádzať platby za služby a plnenia, poskytované s užívaním Bytu a ak jeho dlh narastie do výšky, že ho nebude schopný, alebo ochotný uhradiť, môže sa tento dlh vyrovnať postupom podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., t.j. z prostriedkov získaných predajom Bytu ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, alebo nimi poverenou osobou.

8.3 Predávajúci týmto vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy nemá voči Správcovi žiadne nesplatené záväzky.

Čl. IX

Ostatné dojednania

9.1 Predávajúci upozorňuje Kupujúceho na možnosť existencie inžinierskych sietí tretích osôb (ustanovenie § 139 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov) na Prevádzaných nehnuteľnostiach.

9.2 Deň odovzdania, resp. prevzatia Prevádzaných nehnuteľností je deň nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva príslušného okresného úradu na základe tejto Zmluvy.

9.3 Poplatky spojené s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností znáša Kupujúci.

9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad podá Kupujúci po úhrade celej Kúpnej ceny, na čo ho Predávajúci splnomocňuje podpisom tejto Zmluvy. Pred podaním návrhu na vklad sa Kupujúci zaväzuje uhradiť Predávávúcemu všetky splatné záväzky a Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť Kupujúcemu potrebnú súčinnosť, t.j. v lehote do tridsiatich (30) dní po uhradení Kúpnej ceny doručiť Kupujúcemu prílohy k návrhu na vklad v potrebnom počte vyhotovení, pričom Kupujúci je povinný, v lehote do tridsiatich (30) dní odo dňa obdržania týchto príloh, ich spolu s návrhom na vklad podať na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

10.1 Kupujúci vyhlasuje, že mu je dobre známy stav Prevádzaných nehnuteľností ku dňu podpisu Zmluvy a v takom stave ich kupuje. K Prevádzaným nehnuteľnostiam neboli ku dňu podpisu Zmluvy zriadené žiadne nájomné, predkupné, záložné práva, zabezpečovacie prevody práv, opcie, zmluvy o budúcej zmluve alebo iné práva tretích osôb, ktoré by bránili prevodu vlastníckeho práva podľa Zmluvy, okrem zákonného záložného práva v zmysle ods. 8.1 Zmluvy.

10.2 Práva a povinnosti Zmluvných strán prechádzajú v plnom rozsahu i na právnych nástupcov Zmluvných strán.

10.3 Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 182/1993 Z. z.

10.4 Pokiaľ v Zmluve nebolo dohodnuté inak, vzájomné vzťahy Zmluvných strán sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

10.5 Akékoľvek zmeny a doplnky k Zmluve je možné robiť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán.

10.6 Predávajúci má právo odstúpiť od Zmluvy v prípade, že Kupujúci neuhradí dohodnutú Kúpnu cenu v lehote do dvoch (2) mesiacov odo dňa podpisu Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva od začiatku zrušuje, s výnimkou ods. 3.4 Zmluvy, podľa ktorého záväzok Kupujúceho uhradiť dohodnutú Zmluvnú pokutu Predávávúcemu trvá aj po odstúpení od Zmluvy.

10.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“). Účinky prevodu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu

vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o prevode (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy o prevode a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.

10.8 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomností alebo uplynutí piatich (5) dní odo dňa odovzdania písomností ako doporučenej zásielky pošte.

10.9 Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú svoj súhlas so zverejnením Zmluvy o prevode i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákomom o slobode informácií.

10.11 Zmluva pozostáva zo šiestich (6) strán a z jednej (1) prílohy a je vypracovaná v šiestich (6) rovnopisoch, z čoho tri (3) rovnopisy obdrží Predávajúci, jeden (1) rovnopis Kupujúci a dva (2) rovnopisy budú súčasťou návrhu na vklad.

10.12 Prílohami Zmluvy sú:

Príloha č. 1 – potvrdenie správcu o neexistencii nedoplatkov na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

10.13 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, že bola uzatvorená po ich vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán

Predávajúci:

Kupujúci:

V Bratislave, dňa.....

V, dňa.....

.....
Železnice Slovenskej republiky

Ing. Igor Polák
generálny riaditeľ

.....
Marketing & Innovation, s. r. o.

Mgr. Ján Lukáč
konateľ