

KÚPNA ZMLUVA

Zmluvné strany:

Obchodné meno: **SPOOL a.s.**
So sídlom: 984 01 LUČENEC, Dr. Herza 23, Slovenská republika
Zastúpený: Ing. Róbert Móric, predseda predstavenstva a.s.,
MUDr. Zaher Mahmoud, podpredseda predstavenstva a.s.
IČO: 31 586 392
Bankové spojenie: 6011871001/5600
Číslo účtu: IBAN SK45 5600 0000 0060 1187 1001
Zápis v registri: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sa, vložka číslo: 158/S

ako *predávajúci*

a

Obchodné meno: **Stavebné bytové družstvo Lučenec**
So sídlom: 984 01 LUČENEC, Ulica Št. Moyzesa 1929/47, Slovenská republika
Zastúpený: Ing. Ferenc Štefan – predseda Predstavenstva SBD Lučenec
Mgr. Ján Aláč – podpredseda Predstavenstva SBD Lučenec
IČO: 00 171 816
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK60 7500 0000 0040 2965 3185
Zápis v registri: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Dr, vložka číslo: 94/S

ako *kupujúci*

uzavreli túto kúpnu zmluvu:

(1) Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby kotolne (v liste vlastníctva pomenovanej ako výmenníková stanica) nachádzajúcej sa v Lučenci časť Opatová, katastrálne územie Opatová. Táto stavba je zapísaná na Okresnom úrade v Lučenci, odbore katastrálnom v liste vlastníctva (LV) č. 6020 pre obec Lučenec a katastrálne územie Opatová ako stavba - Výmenníková stanica súpisné číslo 435, ktorá sa nachádza na pozemku PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č. 434/11 ako výlučné vlastníctvo v celosti (v 1/1-ine z celku) predávajúceho pod B.1. Predávajúci nie je vlastníkom pozemku pod touto stavbou a predmetom prevodu podľa tejto kúpnej zmluvy nie je teda pozemok pod touto stavbou. Nehnuteľnosť popísaná v bode (1) zmluvné strany pre účely tejto zmluvy označujú ako „Nehnuteľnosť 1“.

(2) Zmluvné strany berú na vedomie, že Nehnuteľnosť 1 je z hľadiska jej stavebných súčastí, príslušenstva a aktuálneho stavebného a skutočného stavu podrobne popísaná v znaleckých posudkoch znalcov Ing. Magdalény Kováčovej č. 104/2021 zo dňa 23.11.2021

a Ing. Jarmily Dobaiešovej č. 24/2022 zo dňa 06.03.2022, s ktorými sa zmluvné strany podrobne oboznámili a Nehnutelnosť 1 sa predáva touto kúpnu zmluvou v rozsahu a stave, ktorý vyplýva z týchto znaleckých posudkov. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že Nehnutelnosť 1 je zaťažená ťarchou (vecným bremenom) zapísaným v časti C LV č. 6020 ako Vecné bremeno - strpieť právo držiteľa povolenia o tepelnej energetike : Stavebné bytové družstvo Lučenec, Št. Moyzesa 1929/47, 98401 Lučenec, IČO: 00 171 816, ako oprávneného z vecného bremena, vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na sústave tepelných zariadení alebo na jej časti, na stavbu výmenníková stanica na pozemku CKN parc.č. 434/11 so súpisným číslom 435, Z-993/2021-vz.108/21.

(3) Predávajúci je zároveň výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby kotolne nachádzajúcej sa v Lučenci, Rúbanisko I, katastrálne územie Lučenec. Táto stavba je zapísaná na Okresnom úrade v Lučenci, odbore katastrálnom v liste vlastníctva (LV) č. 6186 pre obec Lučenec a katastrálne územie Lučenec ako stavba – KOTOLŇA súpisné číslo 3084, ktorá sa nachádza na pozemku PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č. 5124/1 ako výlučné vlastníctvo v celosti (v 1/1-ine z celku) predávajúceho pod B.1. Predávajúci nie je vlastníkom pozemku pod touto stavbou a predmetom prevodu podľa tejto kúpnej zmluvy nie je teda pozemok pod touto stavbou. Nehnutelnosť popísaná v bode (3) zmluvné strany pre účely tejto zmluvy označujú ako „**Nehnutelnosť 2**“.

(4) Zmluvné strany berú na vedomie, že Nehnutelnosť 2 je z hľadiska jej stavebných súčastí, príslušenstva a aktuálneho stavebného a skutočného stavu podrobne popísaná v znaleckých posudkoch znalcov Ing. Magdalény Kováčovej č. 105/2021 zo dňa 23.11.2021 a Ing. Jarmily Dobaiešovej č. 25/2022 zo dňa 09.03.2022, s ktorými sa zmluvné strany podrobne oboznámili a Nehnutelnosť 2 sa predáva touto kúpnu zmluvou v rozsahu a stave, ktorý vyplýva z týchto znaleckých posudkov. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že Nehnutelnosť 2 je zaťažená ťarchou (vecným bremenom) zapísaným v časti C LV č. 6186 ako Vecné bremeno - strpieť právo držiteľa povolenia o tepelnej energetike : Stavebné bytové družstvo Lučenec, Št. Moyzesa 1929/47, 98401 Lučenec, IČO: 00 171 816, ako oprávneného z vecného bremena, vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na sústave tepelných zariadení alebo na jej časti, na stavbu kotolňa na pozemku CKN parc.č. 5124/1 so súpisným číslom 3084, Z-993/2021- vz.792/21.

(5) Predávajúci odpredáva zo svojho výlučného vlastníctva v celosti (v 1/1-ine z celku) a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva v celosti (v 1/1-ine z celku) Nehnutelnosť 1, ktorá je špecifikovaná v bode (1) a (2) tejto kúpnej zmluvy, pričom kupujúci sa zaväzuje za kupovanú Nehnutelnosť 1 zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu vo výške 79.000,-- Eur (slovom: Sedemdesiatdeväťtisíc Euro). Predaj Nehnutelnosti 1 je oslobodený od DPH podľa § 38 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v aktuálnom znení.

(6) Predávajúci odpredáva zo svojho výlučného vlastníctva v celosti (v 1/1-ine z celku) a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva v celosti (v 1/1-ine z celku) Nehnutelnosť 2, ktorá je špecifikovaná v bode (3) a (4) tejto kúpnej zmluvy, pričom kupujúci sa zaväzuje za kupovanú Nehnutelnosť 1 zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu vo výške 84.000,-- Eur (slovom: Osemdesiatštyritisíc Euro). Predaj Nehnutelnosti 2 je oslobodený od DPH podľa § 38 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v aktuálnom znení.

(7) Zmluvné strany sa dojednali, že kupujúci uhradí predávajúcemu dojednané kúpne ceny uvedené v bodoch (5) a (6) na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy bezhotovostným prevodom najneskôr do 10 dní odo dňa účinnosti tejto kúpnej zmluvy.

(8) Pre prípad, ak kupujúci nezaplatí predávajúcemu akúkoľvek časť kúpnej ceny dojednanej podľa bodov (5) a (6) riadne a včas, si predávajúci vyhradzuje právo odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy, čo kupujúci berie súhlasne na vedomie. V prípade odstúpenia od zmluvy sú zmluvné strany povinné vrátiť všetko, čo podľa kúpnej zmluvy dostali.

(9) Kupujúci vyhlasuje, že sa podrobne oboznámil so skutočným stavom Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 a to oboznámením s obsahom znaleckých posudkov popísaných v bodoch (2) a (4), ohliadkou nehnuteľnosti a taktiež každodenných užívaním Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 a taktiež právnym stavom zápisu Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 v katastri nehnuteľností. Kupujúci vyhlasuje, že Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2, že voči stavu Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 podľa predchádzajúcich viet nič nenamieta a Nehnutelnosť 1 a Nehnutelnosť 2 kupuje v ich súčasnom stave, ako tieto so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom stoja a ležia.

(10) Kupujúci vyhlasuje, že Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 kupuje s ťarchami, ktoré vyplývajú z evidencie nehnuteľnosti [ako sú tieto popísané aj bodoch (2) a (4) tejto zmluvy] a kupujúci si nevymieňuje od predávajúceho osobitné vlastnosti Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2, pričom výslovne vyhlasuje, že Nehnutelnosť 1 a Nehnutelnosť 2 sú v celom ich rozsahu vhodné na účel výroby tepla a teplej úžitkovej vody, na ktorý kupujúci Nehnutelnosť 1 a Nehnutelnosť 2 kupuje. Predávajúci vyhlasuje, že na Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva ani vecné bremená, užívacie práva, ktoré by kupujúcemu neboli známe.

(11) Kupujúci do práva užívania Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 vstúpi po zaplatení celej kúpnej ceny dňom odovzdania Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 na základe odovzdávacieho konania, ktorého výsledkom bude spísanie odovzdávacieho protokolu. Predávajúci vyzve kupujúceho k odovzdávaniu Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 bezodkladne po zaplatení celej kúpnej ceny a kupujúci sa zaväzuje na základe tejto výzvy Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 prevziať najneskôr do 10 (desať) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy. Kupujúci vzhľadom na skutočnosť, že Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 užíva v čase uzavretia tejto kúpnej zmluvy kupujúci nie je povinný Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 vypratávať.

(12) Zmluvné strany touto kúpnu zmluvou dojednali záväzky kupujúceho, že kupujúci je povinný po dobu minimálne 10 (desať) rokov odo dňa ako nadobudne vlastnícke právo k Nehnutelnosti 1 zachovať si vlastnícke právo k Nehnutelnosti 1 a zároveň po dobu minimálne 10 (desať) rokov odo dňa ako nadobudne vlastnícke právo k Nehnutelnosti 1 je kupujúci povinný zachovať užívanie Nehnutelnosti 1 výlučne na účely výroby tepla a teplej úžitkovej vody. Zmluvné strany sa dojednali, že pokiaľ kupujúci poruší čo i len jednu z jeho povinností uvedených v predchádzajúcej vete tohto bodu tak je predávajúci oprávnený od neho za porušenie jeho povinností uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 24.000,-€ (slovom: Dvadsaťštyritisíc Euro) a kupujúci sa zaväzuje predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 24.000,-€ (slovom: Dvadsaťštyritisíc Euro) vyplatiť najneskôr do 10 (desať) dní odo dňa doručenia výzvy predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty kupujúcemu.

(13) Zmluvné strany touto kúpnu zmluvou dojednali záväzky kupujúceho, že kupujúci je povinný po dobu minimálne 10 (desať) rokov odo dňa ako nadobudne vlastnícke právo k Nehnutelnosti 2 zachovať si vlastnícke právo k Nehnutelnosti 2 a zároveň po dobu minimálne 10 (desať) rokov odo dňa ako nadobudne vlastnícke právo k Nehnutelnosti 2 je kupujúci povinný zachovať užívanie Nehnutelnosti 2 výlučne na účely výroby tepla a teplej úžitkovej vody. Zmluvné strany sa dojednali, že pokiaľ kupujúci poruší čo i len jednu z jeho povinností uvedených v predchádzajúcej vete tohto bodu tak je predávajúci oprávnený od neho za porušenie jeho povinností uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 26.000,-€ (slovom:

Dvadsaťšesťtisíc Euro) a kupujúci sa zaväzuje predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 26.000,-€ (slovom: Dvadsaťšesťtisíc Euro) vyplatíť najneskôr do 10 (desať) dní odo dňa doručenia výzvy predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty kupujúcemu.

(14) Zmluvné strany zároveň uzavretím tejto kúpnej zmluvy dojednali na zmluvnom a mimosúdnom vysporiadaní medzi nimi sporných práv týkajúcich sa akéhokoľvek užívania Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 kupujúcim a to nasledovne:

a) Zmluvné strany uzavretím tejto dohody končia mimosúdne súdny spor vedený medzi nimi pôvodne na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 12C/5/2022 tak, že predávajúci sa zaväzuje voči súdu vziať jeho žalobu zo dňa 25.02.2022 v tomto spore v celom rozsahu späť a to najneskôr do 3 (troch) pracovných dní odo dňa zaplatenia kúpnych cien podľa bodu (7) tejto kúpnej zmluvy, kupujúci sa zaväzuje so späťvzatím žaloby predávajúceho v celom rozsahu súhlasiť a so späťvzatím žaloby predávajúceho voči súdu vysloviť súhlas a to najneskôr do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia späťvzatia žaloby zo strany predávajúceho súdu. Zároveň sa zmluvné strany uzavretím tejto dohody dojednali, že v súvislosti s mimosúdnym ukončením súdneho sporu vedeného medzi nimi pôvodne na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 12C/5/2022 si vzájomne nebudú uplatňovať žiadnu náhradu trov konania a žiadnu náhradu trov právneho zastúpenia, náhradu trov konania a náhradu trov právneho zastúpenia si predávajúci a aj kupujúci budú znášať sami na vlastné náklady a v súvislosti s týmto dojednaním sa predávajúci a kupujúci zaväzujú tieto skutočnosti oznámiť aj súdu a súdu výslovne navrhnúť aby im náhradu trov konania a náhradu trov právneho zastúpenia nepriznal a to v rámci ich podaní súd podľa predchádzajúcej vety.

b) Zároveň zmluvné strany pre odstránenie akýchkoľvek pochybností uvádzajú, že uzavretím tejto kúpnej zmluvy akokoľvek nároky, ktoré aj výslovne neuviedli v tejto kúpnej zmluve a ktoré sa týkajú alebo vyplývajú z akéhokoľvek užívania Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 kupujúcim považujú, okrem nárokov vyplývajúcich z tejto kúpnej zmluvy, medzi sebou za vysporiadané zaväzujú sa, že akékoľvek iné nároky si vzájomne medzi sebou nebudú uplatňovať.

(15) Zmluvné strany berú na vedomie, že súhlas s predajom Nehnutelnosti 1 a Nehnutelnosti 2 prejavilo mesto Lučenec v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Lučenci č. 22/2023 zo dňa 09.02.2023.

(16) Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá predávajúci po úhrade celej kúpnej ceny. Náklady súvisiace s vkladovým konaním sa zaväzujú zmluvné strany hradiť spoločne, každá po polovici.

(17) Touto kúpnu zmluvou neupravené otázky sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Ak niektoré ustanovenia tejto kúpnej zmluvy nie sú celkom alebo z časti účinné, alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

(18) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto kúpnu zmluvu pred jej podpisom prečítali, že zmluva bola uzavretá po ich vzájomnej dohode podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi svojich zástupcov.

(19) Táto kúpna zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých po jednom obdrží predávajúci a kupujúci a 2 exempláre sú určené pre kataster nehnuteľností ako príloha na vklad vlastníctva.

(20) Kúpna zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (v zmysle § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení). Kupujúci súhlasí so zverejnením údajov uvedených v tejto kúpnej zmluve (v zmysle § 5a) Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení).

V Lučenci, dňa

Predávajúci
SPOOL a.s
Róbert Móric
predseda predstavenstva a.s.

Kupujúci
Stavebné bytové družstvo
Ing. Štefan Ferenc
predseda Predstavenstva
SBD Lučenec

MUDr. Zaher Mahmoud
podpredseda predstavenstva a.s.

Mgr. Ján Aláč
podpredseda Predstavenstva
SBD Lučenec