

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve s právom spätnej kúpy a so zriadením budúceho predkupného práva č. 632/2023-12925

uzatvorená v súlade s § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej aj ako „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

Názov:	Mesto Partizánske
Sídlo:	Nám. SNP 212/4, 958 01 Partizánske
Zastúpené:	doc. PaedDr. Jozef Božik PhD. – primátor
IČO:	00 310 905
DIČ:	202 127 8028
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:	SK23 0900 0000 0050 5246 9241
SWIFT:	GIBASKBX

(ďalej aj ako „budúci predávajúci“ alebo „mesto“)

a

Názov:	Centrum Naša chalúpka, o. z.
Sídlo:	Generála Svobodu 977/46, 958 01 Partizánske
Zastúpená:	Mgr. Marta Ondrišejeová
IČO:	51 242 893
DIČ:	SK2120759872
Bankové spojenie:	
IBAN:	

(ďalej aj ako „budúci kupujúci“)
(budúci predávajúci a budúci kupujúci ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti pozemku parc. reg. „C“KN č. 4970/24 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4277 m², nachádzajúcej sa v katastrálnom území Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, zapísanej na liste vlastníctva č. 2533, a to v podiele 1/1 v pomere k celku.
2. Geometrickým plánom č. 8/2023, vyhotovený dňa 28.01.2023 Ing. Silviou Blahovou, úradne overený dňa 22.03.2023 pod číslom G1 74/23 Ing. Oľgou Baraníkovou, bol z pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, zapísaného na liste vlastníctva č. 2533 parc. reg. „C“ č. 4970/24 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4277 m² odčlenený a novovytvorený pozemok parc. reg. „C“ č. 4970/698 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1859 m². (ďalej aj ako „budúci predmet prevodu“) Kópia geometrického plánu tvorí prílohu č. 1 ako neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Budúci kupujúci plánuje na budúcom predmete prevodu výstavbu nového ambulantného zariadenia sociálnych služieb z finančných zdrojov z Plánu obnovy a odolnosti z Komponentu č. 13 – Dostupná a kvalitná dlhodobá sociálno-zdravotná starostlivosť.
4. Touto zmluvou sa budúci predávajúci zaväzuje, že do 30 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy od budúceho kupujúceho uzavrie s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude odpredaj novovytvoreného pozemku parc. reg. „C“ č. 4970/698 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1859 m², budúcemu kupujúcemu (ďalej len „kúpna

- zmluva“ alebo „finálna zmluva“), a to za podmienok stanovených touto zmluvou. Súčasťou tejto zmluvy bude aj právo spätnej kúpy a zriadenie predkupného práva.**
5. Budúci kupujúci môže vyzvať budúceho predávajúceho k uzatvoreniu kúpnej zmluvy písomnou výzvou najskôr po splnení podmienky špecifikovanej v uznesení MsZ, a to po schválení projektového zámeru pre získanie prostriedkov mechanizmu z Plánu obnovy a odolnosti v rámci Komponentu č.13 Ministerstvom práce sociálnych vecí a rodiny SR, najneskôr však do 30.06.2024.
 6. Výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy a akákoľvek korešpondencia s ňou spojená musí byť zaslaná doporučenou zásielkou na adresu budúceho predávajúceho uvedenú v čl. 1 tejto zmluvy, alebo inú adresu, ktorú budúci predávajúci budúcemu kupujúcemu oznámi. Výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy sa bude považovať za doručení aj v prípade ak sa budúcemu kupujúcemu vráti ako nedoručená, alebo v prípade odmietnutia jej prevzatia budúcim predávajúcim.
 7. Prevod sa uskutoční v súlade s uznesením č. 58/II/2023 zo dňa 21.02.2023, (ďalej aj ako **„uznesenie MsZ“**) za nasledovných podmienok:
 - a) právo spätnej kúpy za rovnakú cenu 50 €/m² v prípade neposkytnutia finančných prostriedkov, právo spätnej kúpy bude zriadené v rámci kúpnej zmluvy pri prevode budúceho predmetu prevodu,
 - b) predkupné právo v prípade, ak žiadateľ projekt nedokončí alebo v ňom nebude poskytovať služby v zmysle predloženého zámeru,
 - c) predloženie správy o činnosti 1 x ročne,
 - d) predloženie správy o priebehu realizácie projektu 1 x za 6 mesiacov,
 - e) po zrealizovaní stavby bude možná zmena územného plánu obmedzujúca iné využitie územia,

Článok III.

Kúpna cena a spôsob jej úhrady

1. Kúpna cena bude v kúpnej zmluve stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 50 € / m², čo činí pri celkovej výmere 1859 m² sumu **92 950,- €** (slovom: **deväťdesiatdvatisícdeväťstopäťdesiat eur**), ktorú sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť na účet budúceho predávajúceho uvedeného v čl. I tejto zmluvy. Kúpna cena dohodnutá v tomto bode je pre obe zmluvné strany záväzná a konečná a nebude sa meniť.
2. Budúci kupujúci uhradí kúpnu cenu podľa bodu 1. tohto článku tejto zmluvy za celý predmet kúpy na základe faktúry v lehote do 60 dní od jej vystavenia na účet budúceho predávajúceho. Budúci predávajúci vystaví faktúru na zaplatenie kúpnej ceny budúcemu kupujúcemu najskôr v deň nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy.
3. Dňom rozhodným pre zaplatenie kúpnej ceny bezhotovostným spôsobom prevodu v rámci právneho vzťahu založeného touto zmluvou je na základe dohody zmluvných strán deň pripísania príslušnej platby na účet budúceho predávajúceho, na ktorý sa má celá suma podľa tejto zmluvy zaplatiť.
4. V prípade omeškania budúceho kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
5. V kúpnej cene nebude zahrnutý správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Článok IV.

Vypracovanie kúpnej zmluvy

1. Vypracovanie kúpnej zmluvy zabezpečí na vlastné náklady budúci predávajúci.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na podklade kúpnej zmluvy podá predávajúci, a to po uhradení celej kúpnej ceny.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu správnych poplatkov spojených s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude znášať budúci kupujúci v celom rozsahu.

Článok V.

Zriadenie práva spätnej kúpy

1. Na základe bodu 7. písm a) Článku II tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na práve spätnej kúpy budúceho predmetu prevodu budúcim predávajúcim ak:
 - a) budúcemu kupujúcemu nebudú poskytnuté finančné prostriedky v rámci výzvy z Plánu obnovy a odolnosti na rozšírenie kapacít komunitnej sociálnej starostlivosti k investičnému zámeru: výstavba nového ambulantného zariadenia s názvom „Rozšírenie kapacít komunitnej sociálnej starostlivosti Centrum Naša chalúpka o. z.“.
 - b) budúci kupujúci nedokončí investičný zámer špecifikovaný v bode 1. Článku V. v lehote stanovenej poskytovateľom finančných prostriedkov alebo nebude poskytovať služby v zmysle predloženého zámeru dlhšie ako 3 mesiace,
 - c) bude zmluva o poskytnutí prostriedkov mechanizmu predčasne ukončená,
 - d) budúci kupujúci nezačne alebo prestane poskytovať služby, na ktoré boli poskytnuté finančné prostriedky.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje informovať budúceho predávajúceho o stanovisku orgánu poskytujúceho finančné prostriedky v rámci vyššie uvedenej výzvy do 5 pracovných dní odo dňa jeho doručenia budúcemu kupujúcemu alebo aj o akýchkoľvek iných skutočnostiach uvedených najmä v bode 1. tohto článku.
3. Budúci predávajúci je oprávnený uplatniť právo spätnej kúpy do 6 mesiacov odo dňa doručenia informácie mestu podľa bodu 2. tohto článku alebo aj v prípade zistenia akýchkoľvek skutočností mestom, na základe ktorých je mesto oprávnené si uplatniť právo spätnej kúpy u budúceho kupujúceho.
4. Kúpna cena pri uplatnení budúceho práva spätnej kúpy bude určená vo výške 50 €/m² za budúci predmet kúpy, v prípade ak sa na budúcom predmete prevodu nezačala výstavba.
5. Kúpna cena pri uplatnení budúceho práva spätnej kúpy po začatí výstavby bude určená ako súčet všeobecnej trhovej hodnoty podľa znaleckého posudku, nie staršieho ako 3 mesiace pred podpisom kúpnej zmluvy.
6. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že na základe uplatneného práva spätnej kúpy podľa tohto článku uzatvorí kúpnu zmluvu s mestom na budúci predmet kúpy v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnosti o uplatnení práva spätnej kúpy mestom. Návrh kúpnej zmluvy na predmet kúpy bude vypracovaný zo strany budúceho predávajúceho.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že právo spätnej kúpy podľa tohto článku zmluvy sa zriaďuje bezodplatne.
8. V prípade, že dôjde k uplatneniu práva spätnej kúpy zo strany budúceho predávajúceho, budúci kupujúci sa zaväzuje, že predmet práva spätnej kúpy prevedie späť na budúceho predávajúceho bez tiarch, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti dohodnuté v čl. V tejto zmluvy prechádzajú aj na každého právneho nástupcu/všetkých právnych nástupcov budúceho kupujúceho.
9. V prípade, ak budúci kupujúci poruší ustanovenia predchádzajúceho bodu a to jeho konaním alebo nekonaním, čím nedôjde podľa tohto článku k uplatneniu práva spätnej kúpy v prospech mesta, t. j. predmet kúpy nebude prevedený v súlade s týmto článkom na mesto, tak budúci kupujúci uhradí mestu zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- € (slovom: desaťtisíc eur). Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia výzvy na jej zaplatenie budúcemu kupujúcemu, a to na účet mesta uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VI.

Budúce zriadenie predkupného práva

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe finálnej zmluvy zriadi budúci kupujúci ako budúci povinný z predkupného práva v prospech mesta ako budúceho oprávneného z predkupného práva predkupné právo ako vecné právo „in rem“, spočívajúce v povinnosti budúceho kupujúceho a každodobého vlastníka predmetu prevodu ponúknuť mestu predmet prevodu ako aj akúkoľvek stavbu/stavby na ňom postavené na predaj.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje ponúknuť mestu predmet prevodu v prípade predkupného práva podľa predchádzajúceho bodu tohto Článku za kúpnu cenu, ktorá zodpovedá všeobecnej úrovni ceny v mieste a v čase stanovenej znaleckým posudkom, nie starším ako 3 mesiace pred podpisom kúpnej zmluvy, t. j. cena bude určená ako súčet všeobecnej trhovej hodnoty.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo sa zriaďuje bezodplatne a na dobu neurčitú a začína plynúť od nadobudnutia právoplatnosti Rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu ako vecné právo v zmysle § 602 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov „in rem“ a zaväzuje každodobého vlastníka predmetu prevodu, pričom budúcim oprávneným z predkupného práva je Mesto Partizánske. Predkupné právo bude zapísané na príslušnom liste vlastníctva v časti „C-Ťarchy“.

Článok VII.

Vyhlásenie zmluvných strán

1. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že budúcemu predávajúcemu poskytne všetku súčinnosť nevyhnutne potrebnú v súvislosti s uzavretím a plnením tejto zmluvy.
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že sa do okamihu splnenia alebo zániku všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zdrží akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo alebo znemožnilo uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy. Budúci predávajúci sa najmä zaväzuje, že budúci predmet prevodu nescudzí tretím osobám ani ho nezaťažuje právom tretích osôb akéhokoľvek druhu.
3. Predaj budúceho predmetu prevodu budúcemu kupujúcemu bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Partizánskom uznesením č. 58/II/2023 zo dňa 21.02.2023.
4. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že uhradí správne poplatky za návrh na vklad vlastníckeho práva i akéhokoľvek vecného práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností v plnom rozsahu.
5. Budúci kupujúci sa zaväzuje predkladať budúcemu predávajúcemu správy o činnosti 1 x ročne, a to po dobu 15 rokov, písomnou formou, elektronickým spôsobom a to najneskôr k 31.03. príslušného roka za predchádzajúci kalendárny rok v minimálnom rozsahu:
 - identifikačné údaje,
 - počet klientov,
 - informácie o realizovaných aktivitách,
 - informácie o finančnom hospodárení,
 - iné skutočnosti, relevantné pre projekt alebo pre poskytované sociálne služby
6. Budúci kupujúci sa zaväzuje predkladať správy o priebehu realizácie projektu podľa článku V. bod 1 a) 1 x za 6 mesiacov, a to až do doby nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, písomnou formou, elektronickým spôsobom, pričom prvú správu je povinný predložiť najneskôr do 6 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti finálnej zmluvy.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia mestom v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu prehlásené za neplatné, nedostatočne určité alebo nevykonateľné, zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom tejto zmluvy takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol zmysel tejto zmluvy naplnený.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) exemplároch rovnakej právnej sily, z ktorých tri vyhotovenia obdrží budúci predávajúci a jedno vyhotovenie obdrží budúci kupujúci.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju bez akéhokoľvek nátlaku vlastnoručne podpísali.

V Partizánskom, dňa:

V Partizánskom, dňa:

Budúci predávajúci

Budúci kupujúci

.....
doc. PaedDr. Jozef Božík PhD.
primátor
Mesto Partizánske

.....
Mgr. Marta Ondrišejeová
riaditeľka
Centrum Naša chalúpka, o. z.