
Zámenná zmluva

Nehnutelnosti - Čeladice

Zámenná zmluva o zámene nehnuteľností je uzatvorená podľa § 611, § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi:

Zamieňajúcim č. 1 :

Obchodné meno : **COOP Jednota Nitra, SD**
Sídlo : Štefánikova 54, Nitra 949 01, SR
Zápis : Obchodný register Okresného súdu Nitra, Odd.: Dr, vl.č.: 19/N
Zastúpený : Ing. Božena Machcíniková, podpredseda predstavenstva
Ing. Peter Šipčiak, člen predstavenstva
IČO : 00 168 874
DIČ : 2020411800
IČ DPH : SK2020411800
(ďalej aj len „Zamieňajúci č. 1“ v príslušnom gramatickom tvare)

na jednej strane

a

Zamieňajúcim č. 2 :

Názov : **Obec Čeladice**
Sídlo : Obecný úrad Čeladice, 951 03, Čeladice č. 143, SR
Zastúpený : Zdenko Laca, starosta
IČO : 00 307 831
DIČ : 2021252684
(ďalej aj len „Zamieňajúci č. 2“ v príslušnom gramatickom tvare)

na strane druhej

(ďalej spoločne aj len „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

za nasledovných podmienok :

Zmluvné strany **uzatvorili Zámennú zmluvu** zo dňa **13.06.2024** s totožným obsahom ako tento právny úkon, avšak s ohľadom na **Rozhodnutie Okresného úradu Nitra**, katastrálny odbor pod V 4372/2024 zo dňa 08.07.2024 o prerušení konania s ohľadom na vytýkané skutkové a právne vady **pôvodne** uzatvoreného právneho úkonu v rozpore s legislatívnym postupom pri nakladaní s majetkom obce ako účastníkom zmluvy, sa zmluvné strany **dohodli, že pôvodne uzatvorenú Zámennú zmluvu zo dňa 13.06.2024 zrušujú vzájomnou dohodou** k momentu uzatvorenia tejto Zámennej zmluvy, ktorá v celosti **nahrádza pôvodne** uzatvorený právny úkon.

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Podľa údajov katastra nehnuteľností je **COOP Jednota Nitra** ako Zamieňajúci č. 1 **podielovým spoluvlastníkom (1/2-ica k celku) nehnuteľností vedených na Okresnom úrade Nitra, Katastrálny odbor, pre obec Čeladice, katastrálne územie Čeladice, zapísaných na liste vlastníctva číslo 973, pod B2** ako:

1.1.1. **Kultúrny dom** (druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum) postavená na pozemku parcelné číslo 342/5 so súpisným číslom 279

1.1.2. **Parcela C-KN číslo 342/4**, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 801 m²

1.1.3. **Parcela C-KN číslo 342/5**, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 733 m²

- 1.1.4. **Parcela C-KN číslo 342/6**, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 30 m² (ďalej spoločne aj len „**Nehnuteľnosť 1**“ v príslušnom gramatickom tvare)
- 1.2. Podľa údajov katastra nehnuteľností je **Obec Čel'adice** ako **Zamieňajúci č. 2** výlučným **vlastníkom (1/1) nehnuteľnosti** vedenej na **Okresnom úrade Nitra, Katastrálny odbor**, pre **obec Čel'adice, katastrálne územie Čel'adice**, zapísanej na **liste vlastníctva číslo 1288, pod B1** ako:
- 1.2.1. **Parcela C-KN číslo 317/2**, druh pozemku: Trvalý trávny porast, výmera 2477 m² (ďalej aj len „**Nehnuteľnosť 2**“ v príslušnom gramatickom tvare)
- 1.3. **Geometrickým plánom** na oddelenie parciel č. 317/2, 317/7 a 317/8, **číslo 87/2023** zo dňa **27.10.2023** vyhotovený **GEODETI s.r.o.**, IČO: 36 539 325, úradne overeným **Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor** zo dňa 09.11.2023, pod číslom **G1-2150/2023** bola **Nehnuteľnosť 2 rozdelená a vznikol nasledovný nový stav** :
- 1.3.1. **Parcela C-KN číslo 317/2**, druh pozemku: Trvalý trávny porast, výmera 1643 m²
- 1.3.2. **novovytvorená parcela C-KN číslo 317/7**, druh pozemku: Trvalý trávny porast, výmera 459 m²
- 1.3.3. **novovytvorená parcela C-KN číslo 317/8**, druh pozemku: Trvalý trávny porast, výmera 375 m²
- 1.4. **Predmetom zámeny** podľa tejto zmluvy sú nasledovné **nehnuteľnosti** :
- 1.4.1. **Nehnuteľnosť 1** v podielovom spoluvlastníctve **(1/2-ica k celku) Zamieňajúceho č. 1** (ďalej aj len „**Predmet zámeny 1**“)
- 1.4.2. **Parcela C-KN č. 317/2 a parcela C-KN č. 317/8** spoločne špecifikované v bode 1.3. tejto zmluvy, vo výlučnom vlastníctve **(1/1) Zamieňajúceho č. 2** (ďalej aj len „**Predmet zámeny 2**“)
- 1.5. Prevod a vysporiadanie majetkových vzťahov podľa tejto zmluvy **schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Čel'adice** :
- (i) na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa **05.08.2024** prijaté **Uznesenie č. 15/2** zo dňa 05.08.2024 tvorí prílohu tejto zmluvy.
- (ii) na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa **22.08.2024** prijaté **Uznesenie č. 16/2** zo dňa 22.08.2024 tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 1.6. Prevod a vysporiadanie majetkových vzťahov podľa tejto zmluvy **schválilo predstavenstvo COOP Jednota Nitra, SD** :
- (i) na svojom zasadnutí dňa **28.08.2024**, prijaté **Uznesenie** tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 1.7. Účelom nadobudnutia parcely C-KN 317/2 COOP Jednota Nitra, SD je **vybudovanie** novej predajne potravín.

2. Predmet zmluvy

- 2.1. Touto zmluvou **COOP Jednota Nitra, SD** ako Zamieňajúci č. 1 **prevádza Predmet zámeny 1** v celosti svojho spoluvlastníckeho podielu (1/2-ica k celku) **na Obec Čel'adice** ako Zamieňajúceho č. 2 a tento **nadobúda Predmet zámeny 1** do svojho vlastníctva v prevádzanom spoluvlastníckom podiele (1/2-ica k celku), čím sa stane výlučným vlastníkom Nehnuteľnosti (1/1).
- 2.2. Touto zmluvou **Obec Čel'adice** ako Zamieňajúci č. 2 **prevádza Predmet zámeny 2** v celosti (1/1) **na COOP Jednota Nitra, SD** ako Zamieňajúceho č. 1 a tento **nadobúda Predmet zámeny 2** do svojho výlučného vlastníctva v celosti (1/1).
- 2.3. Zmluvné strany **berú na vedomie**, že vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam nadobúda každá zmluvná strana **až na základe povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností**.
- 2.4. Zmluvné strany sa **dohodli**, že **Predmet zámeny 1 a 2 sa prevádza so všetkými súčasťami a príslušenstvom**, ktoré sa **v čase uzatvorenia** tejto zmluvy nachádza v príslušnej

nehnuteľnosti.

3. Finančné vyrovnanie

3.1. Predmet zámeny 1

Nehnutel'nosť bola na základe **Znaleckého posudku č. 21/2024 zo dňa 19.02.2024** Ing. Igorom Šinským, súdnym znalcom v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby, ohodnocovanie nehnuteľností, zapísaným pod evidenčným číslom 913375, **ohodnotená vo všeobecnej hodnote** spolu v sume **157.055,81 EUR**, a teda **hodnota Predmetu zámeny 1** (v celosti spoluvlastníckeho podielu Zamieňajúceho č. 1) **predstavuje** sumu vo výške **78.527,90 EUR** (slovom **sedemdesiatosemtisícpäťstodvadsaťsedem eur a deväťdesiat eurocentov**). Všeobecná hodnota nehnuteľností je uvádzaná s DPH v súlade so ZP.

3.2. Predmet zámeny 2

Nehnutel'nosť bola na základe **Znaleckého posudku č. 21/2024 zo dňa 19.02.2024** Ing. Igorom Šinským, súdnym znalcom v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby, ohodnocovanie nehnuteľností, zapísaným pod evidenčným číslom 913375, **a súčasne na základe vzájomnej dohody zmluvných strán podľa § 9a ods.16 zákona č. 138/1991 Zb., ohodnotená takto:**

- Parcela **C-KN č. 317/2** vo výmere 1643 m2 bola ohodnotená vo všeobecnej hodnote podľa **Znaleckého posudku** v sume **75.282,26 EUR s DPH** (slovom **sedemdesiatpäťtisícdeväťdesiatdva eur a dvadsaťšesť eurocentov**) Všeobecná hodnota nehnuteľností je uvádzaná s DPH v súlade so ZP.
- Parcela **C-KN č. 317/8** vo výmere 375 m2 bola ohodnotená na podklade **vzájomnej dohody** v sume **8.591,25 EUR** (slovom **osemtisícpäťstodeväťdesiatjeden eur dvadsaťpäť eurocentov**) s DPH.

a teda **hodnota Predmetu zámeny 2** (v celosti spoluvlastníckeho podielu Zamieňajúceho č. 2) **predstavuje** sumu vo výške **83.873,51 EUR** (slovom **osemdesiattritisícosemstosedemdesiattri eur a päťdesiatjeden eurocentov**) Hodnota nehnuteľností je uvádzaná s DPH.

3.3. Zmluvné strany sa **vzájomne dohodli**, že zámena nehnuteľností podľa tejto zmluvy sa uskutoční s finančným vyrovnaním v rozsahu a za podmienok nižšie uvedených :

3.3.1. Zmluvné strany sa **dohodli**, že Zamieňajúci č. 1 **zaplatí** Zamieňajúcemu č. 2 finančné vyrovnanie (doplatok) v sume **5.345,61 EUR s DPH** (slovom: **päťtisíctristoštyridsaťpäť eur a šesťdesiatjeden eurocentov**), a to bezhotovostným prevodom na ním určený bankový účet vedený v Prima banka Slovensko, a.s., číslo: IBAN: **SK04 5600 0000 0008 0499 7002**, a to **v deň uzatvorenia** tejto zmluvy.

3.4. Zamieňajúci č. 2 **vyhlasuje**, že platobné miesto a spôsob úhrady pre platbu finančného vyrovnania určil Zamieňajúcemu č. 1 výhradne on, tento skontroloval a súhlasí s tým, aby zaplatil finančné vyrovnanie na uvedený bankový účet.

3.5. Zamieňajúci č. 2 **vyhlasuje**, že zaplatenie finančného vyrovnania na ním uvedený bankový účet bude mať medzi zmluvnými stranami účinky riadneho a včasného splnenia záväzku Zamieňajúceho č. 1 na zaplatenie finančného vyrovnania.

3.6. Akékoľvek a všetky náklady spojené so zámenou nehnuteľností vrátane správneho poplatku za povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy **znášajú** zmluvné strany spoločne, **rovným dielom**.

4. Vyhlásenia, záväzky a osobitné dojednania zmluvných strán

4.1. Zamieňajúci v 2. rade **prehlasuje**, že na Predmete zámeny 2 **viazne vecné bremeno** zapísané v časti C: listu vlastníctva číslo 1288, a to :

4.1.1. **Vecné bremeno:** V zmysle znenia § 10 a § 36 Zákona NRSR č. 656/2004 Z.z. o energetike v platnom znení sa na nehn. p.č. **317/2 zriaďuje vecné bremeno zo zákona**, zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na **výkon** povolenej činnosti, v súlade podľa GP č. 217/2007, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom

uloženým káblovým VN vedením, v prospech vlastníka tohoto energetického zariadenia spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. ako oprávneného z vecného bremena, Z 1183/08 -127/08

Zamieňajúci v 1. rade **berie na vedomie**, že zriadené vecné bremeno **bude pôsobiť** voči nemu ako nadobúdateľovi Predmetu zámeny 2 a **prehlasuje**, že má záujem o jeho nadobudnutie.

- 4.2. Zmluvné strany **prehlasujú**, že na Predmete zámeny neviaznu žiadne ťarchy, dlhy, vecné bremená (s výnimkou podľa bodu 4.1. tejto zmluvy), poznámky ani iné právne povinnosti v prospech tretej osoby a zaväzujú sa tento právny stav zachovať až do právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy.
V prípade, ak by sa toto vyhlásenie ukázalo ako nepravdivé alebo bude porušený záväzok, je dotknutá zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť.
- 4.3. Zmluvné strany **prehlasujú**, že ohľadne zamieňaných nehnuteľností neuzatvorili žiadnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva na inú osobu, žiadnu zmluvu, ktorou by zriadili na predmetné nehnuteľnosti ťarchu, záložné právo, vecné bremeno ani iné obmedzenie v prospech tretej osoby a nie je proti nim vedené žiadne súdne, exekučné ani konkurzné konanie, ktoré by mohlo mať nepriaznivý vplyv na prevádzané nehnuteľnosti.
- 4.4. Zmluvné strany **prehlasujú**, že sú plne oboznámení so skutkovým a právnym stavom prevádzaných nehnuteľností a nadobúdajú ich v takom stave, v akom sa nachádzajú v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
- 4.5. Zmluvné strany sa **dohodli**, že odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu sa vykoná najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva na podklade tejto zmluvy, zmluvným stranám. O tejto skutočnosti si zmluvné strany vyhotovia samostatný protokol, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.

5. Intabulácia

- 5.1. Vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam – Predmet zámeny 1 a 2., nadobudnú zmluvné strany vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností s tým, že právne účinky vkladu vzniknú na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Nitra, Katastrálny odbor, o jeho povolení.
- 5.2. Týmto dňom prejdú na zmluvné strany všetky úžitky, povinnosti a práva spojené s vlastníctvom nadobudnutej nehnuteľnosti, s výnimkou nebezpečenstva vzniku škody na prevádzanej nehnuteľnosti, ktorá na zmluvnú stranu prechádza až dňom odovzdania druhej zmluvnej strane.
- 5.3. Návrh na vklad vlastníckeho práva na podklade tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podajú zmluvné strany **spoločne**, a to v lehote najneskôr do **5 pracovných dní** odo dňa zverejnenia tejto zmluvy podľa bodu 6.1.
- 5.4. Ak z akéhokoľvek dôvodu dôjde k prerušeniu konania o návrhu na vklad a/alebo ak príslušný okresný úrad vyzve účastníkov na odstránenie nedostatkov návrhu na vklad, prípadne jeho príloh, Zmluvné strany sa **zaväzujú** bez zbytočného odkladu uskutočniť všetky právne úkony smerujúce k odstráneniu nedostatkov brániacich povoleniu vkladu, vrátane podpísania prípadných dodatkov k tejto zmluve tak, aby sa splnil účel ňou sledovaný.
- 5.5. Náklady spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva (správny poplatok za štandardné konanie) na podklade tejto zmluvy budú znášať zmluvné strany rovným dielom, náklady spojené s overením podpisov znáša každá strana **osobitne**.

6. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany **prehlasujú a berú na vedomie**, že táto Zámenná zmluva a súčasne Zmluva o nájme nebytových priestorov na Predmet zámeny 1, **uzatvorené** medzi zmluvnými stranami **sú vzájomne závislé zmluvy**, vznik každej z týchto zmlúv je podmienkou vzniku druhej zmluvy. Zánik jednej z týchto zmlúv iným spôsobom než splnením alebo spôsobom nahrádzajúcim splnenie (obsahu a účelu) spôsobuje zánik (druhej) ostatnej závislej zmluvy,

a to s obdobnými právnymi účinkami. Zmluvné strany **prehlasujú**, že uzatvorenie Zámennej zmluvy a súčasne Zmluvy o nájme nebytových priestorov je prejavom ich vôle a majú záujem výlučne iba **na vzájomnom plnení** z oboch právnych úkonov (zmlúv) spoločne a súčasne. V prípade, ak dôjde k zániku Zmluvy o nájme nebytových priestorov z dôvodov na strane Zamieňajúceho č. 2 (v postavení prenájomcu), je Zamieňajúci č. 1 (v postavení nájomcu) **oprávnený** od tejto Zámennej zmluvy jednostranne odstúpiť.

- 6.2. Táto zámenná zmluva je **povinne zverejňovanou zmluvou** podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zamieňajúci č. 2 sa **zaväzuje**, že do **3** pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, zverejní túto zmluvu v Centrálnom registri zmlúv.
- 6.3. Táto zmluva **nadobúda platnosť** dňom podpisu zmluvnými stranami a **účinnosť** podľa predchádzajúceho bodu zmluvy.
- 6.4. Na vzťahy upravené touto zmluvou ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto zmluvy sa použijú primerane ustanovenia zákona číslo 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona číslo 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 6.5. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody zmluvných strán vyhotovej vo forme dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
- 6.6. Čo sa týka doručovania, zmluvné strany sa **záväzne dohodli** na nasledovných pravidlách, podmienkach a fikciách doručovania, ktoré medzi nimi so všetkými zmluvnými a zákonnými účinkami doručenia vždy platia:
 - 6.6.1. listiny sa zasielajú na adresu zmluvnej strany, ktorá je ako adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy,
 - 6.6.2. listina, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručенú okamihom, keď túto adresát prevezme,
 - 6.6.3. listina sa považuje za doručенú aj v prípade, ak adresát odmietne doručovanú listinu prevziať,
 - 6.6.4. listina, ktorá je doručovaná poštou, kuriérom alebo inou osobou, ktorá má povinnosť doručiť zásielku, sa považuje za doručенú uplynutím tretieho dňa od dňa odovzdania listiny subjektu, obstarávajúcemu jej doručenie. Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď:
 - 1) sa adresát v mieste doručenia nezdržuje,
 - 2) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel,
 - 3) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá alebo nedoručiteľná. Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto písma mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručенá okamihom jej fyzického prevzatia adresátom.
- 6.7. Neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy **nemá vplyv** na platnosť tejto zmluvy ako celku.
- 6.8. Zmluvné strany **vyhlasujú**, že právny úkon je urobený v predpísanej forme, zmluvná voľnosť účastníkov nie je ničím obmedzená a na tomto právnom úkone sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je hodnoverný, slobodný a vážny, určitý a zrozumiteľný, zmluva nie je uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 6.9. Zmluvné strany **vyhlasujú**, že žiadne z ustanovení tejto zmluvy nie je podľa ich názoru v rozpore s dobrými mravmi a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

-nasleduje strana podpisov-

- strana podpisov-

V Nitre, dňa ^{9.}.....09.2024

V Čeladiciach, dňa09.2024

Zamieňajúci č. 1 :

Zamieňajúci č. 2 :