

ZÁMENNÁ ZMLUVA A ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÝCH BREMIEN

uzavretá v zmysle § 611 a nasl. a § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení v nižšie uvedený deň medzi nasledovnými zmluvnými stranami (ďalej len „**Zmluva**“):

Vlastník:

Obchodné meno: **ASPAG, s.r.o.**
Sídlo: Černyševského 10, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka
IČO: 47 408 375
Menom ktorej koná: Martin Jaroš, konateľ
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK 42 1100 0000 0026 1601 4573

(v ďalšom texte ďalej aj ako „**Vlastník**“)

a

Obec:

Názov: **Obec Marianka**
Sídlo: Školská 32, 900 33 Marianka
IČO: 00 304 930
Menom ktorej koná: Zuzana Iváková, starostka obce Marianka
Bankové spojenie: Prima banka a.s.
Číslo účtu IBAN: SK54 5600 0000 0018 0406 7002

(v ďalšom texte ďalej aj ako „**Obec**“ a Vlastník a Obec ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“).

PREAMBULA

NAKOL'KO Vlastník a Obec viedli spor o vlastníctvo Nehnuteľností 1 na OS Malacky pod sp. zn. č. 4C 491/2009, ktorý skončil dňa 26.09.2017 právoplatným rozsudkom KS v Bratislave a dovolanie Obce bolo dňa 26.04.2023 uznesením NS SR odmietnuté;

NAKOL'KO Nehnuteľnosti 1 sú pozemkami v územnom pláne Obce určenými na funkciu šport a Obec ich historicky užíva na účely kultúrnych a športových podujatí obyvateľov Obce a prístupu a prízjazdu k obecnému futbalovému ihrisku ako aj vlastní objekty na Nehnuteľnostiach 1 postavené, a to prevádzkovú budovu športového areálu a miestny amfiteáter s exteriérovým sedením pre verejnosť (ďalej len „**Obecné objekty**“);

NAKOL'KO Vlastníkovi bolo Obcou vydané rozhodnutie o umiestnení stavieb č. SÚ-2018/325/BI-Pa právoplatné dňa 31.10.2018 oprávňujúce ho umiestniť objekt Rekreačno-športového zariadenia na Nehnuteľnostiach 1 a ďalších nehnuteľnostiach vo vlastníctve Vlastníka nachádzajúcich sa v susedstve Nehnuteľností 1 (ďalej len „**Územné rozhodnutie**“), na základe ktorého bola dňa 21.11.2018 podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia (ďalej len „**Stavebné konanie**“) a Vlastník na jeho základe zamýšľa realizovať tento podnikateľský zámer, ktorého funkcia je priamo spojená so športovým areálom Obce;

NAKOL'KO Zmluvné strany napriek ukončeniu súdneho sporu majú preto záujem spolupracovať a vysporiadať vlastníctvo Nehnuteľností 1 tak, aby mohli naďalej slúžiť verejnému záujmu a ako aj plánovanému rekreačno-športovému zariadeniu;

DOHODLI SA Zmluvné strany na tejto Zmluve:

Článok I Vlastníctvo nehnuteľností

1. Vlastník je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností, zapísaných na liste vlastníctva č. 1396, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom (ďalej len „**Správa katastra**“), pre okres: Malacky, obec: Marianka, katastrálne územie: Marianka:
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/217, výmera 330 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/218, výmera 15 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/237, výmera 56 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/238, výmera 23 m², druh pozemku - Ostatná plocha
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/239, výmera 236 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/240, výmera 59 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/241, výmera 223 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/242, výmera 188 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/19, výmera 1294 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/103, výmera 2508 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
 - pozemok – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/267, výmera 53 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/268, výmera 11 m², druh pozemku - Ostatná plocha,

(ďalej spolu aj ako „**Nehnuteľnosti 1**“).

2. Obec je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností, zapísaných na liste vlastníctva č. 961, vedeného Správou katastra, pre okres: Malacky, obec: Marianka, katastrálne územie: Marianka:
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/84, výmera 396 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
 - pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo č. 834/22, výmera 670 m², druh pozemku - Ovocný sad,

(ďalej spolu aj ako „**Nehnuteľnosti 2**“).

Článok II Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je zámena Nehnuteľností 1, za Nehnuteľnosti 2, za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Vlastník na základe tejto Zmluvy prevádza Obci a Obec nadobúda od Vlastníka do svojho výlučného vlastníctva (1/1 k celku) Nehnuteľnosti 1.

3. Obec na základe tejto Zmluvy prevádza Vlastníkovi a Vlastník nadobúda od Obce do svojho výlučného vlastníctva (1/1 k celku) Nehnutelnosti 2.
4. Vlastnícke právo k Nehnutelnostiam 1 prechádza na Obec a zároveň vlastnícke právo k Nehnutelnostiam 2 prechádza na Vlastníka na základe právoplatného vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, vedeného Správou katastra.

Článok III

Finančné vyrovnanie a osobitné ustanovenia

1. Nehnutelnosti 1 boli ocenené znaleckým posudkom Ing. Marcela Šmotláka, PhD. č. 140/2024 zo dňa 03.08.2024. Zmluvné strany si dohodli zmluvnú cenu Nehnutelností 1 vo výške spolu 316 500,- EUR vrátane DPH.
2. Nehnutelnosti 2 boli ocenené znaleckým posudkom Ing. Marcela Šmotláka, PhD. č. 141/2024 zo dňa 03.08.2024. Zmluvné strany si dohodli zmluvnú cenu Nehnutelností 2 na sumu 66 000,- EUR vrátane DPH.
3. Vecné bremeno v prospech Vlastníka, tak ako je popísané v článku V tejto Zmluvy bolo ocenené znaleckým posudkom Ing. Marcela Šmotláka, PhD. č. 142/2024 zo dňa 03.08.2024. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za zriadenie vecného bremena vo výške 500,- EUR vrátane DPH.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na rozdiel vo výmere a hodnote zamieňaných nehnuteľností v neprospech Vlastníka a vzhľadom na odplatu za zriadenie vecného bremena v prospech Vlastníka, bude tento rozdiel finančne vyrovnaný zo strany Obce uhradením dohodnutej sumy vo výške **250 000,- EUR** (slovom: dvestopäťdesiat tisíc eur) vrátane DPH (ďalej len „**Doplatok**“).
5. Obec uhradí 100% Doplatku prostredníctvom notárskej úschovy zriadenej Obcou ku dňu podpisu tejto Zmluvy u notára JUDr. Petra Kriška, PhD., Mlynské Nivy 19034/5A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov (ďalej len „**Notár**“) ako uschovávateľa na základe notárskej zápisnice o úschove (ďalej len „**Notárska úschova**“), kde sa Obec zaväzuje zložiť do 3 pracovných dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy sumu Doplatku, o čom vydá Notár písomné potvrdenie, ktoré Obec doručí Vlastníkovi. Doplatok bude z Notárskej úschovy uvoľnený v prospech bankového účtu Vlastníka uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy do 3 pracovných dní po tom, čo budú ktoroukoľvek Zmluvnou stranou Notárovi predložené: (a) právoplatné rozhodnutie Správy katastra o vklade vlastníckych práv a vecných bremien podľa tejto Zmluvy; ako aj (b) výpisov z listov vlastníctva k Nehnutelnostiam 1 a Nehnutelnostiam 2 a k Zaťaženému pozemku 1 a Zaťaženému pozemku 2 použiteľným na právne úkony preukazujúce vklad vlastníckych práv a vecných bremien podľa tejto Zmluvy a bez tiarch a poznámok, ktoré táto Zmluva nepredpokladá. Notárska úschova sa zriaďuje na dobu 6 mesiacov, pokiaľ však vyššie uvedené dokumenty nebudú vydané, Zmluvné strany sa zaväzujú vykonať všetky úkony potrebné na predĺženie Notárskej úschovy o ďalších 6 mesiacov, aj opakovane. Poplatky spojené s Notárskou úschovou bude znášať Vlastník.
6. Návrh na vklad podľa tejto Zmluvy podá Obec do 5 pracovných dní od zloženia Doplatku do Notárskej úschovy a Vlastníkovi pošle v tejto lehote doklad o jeho podaní. Poplatky spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude znášať Obec.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Vlastník ako stavebník postupuje na Obec všetky práva a prevádza záväzky z Územného rozhodnutia a zo Stavebného konania týkajúce sa:
 - Stavebného objektu SO 02 Polyfunkčný objekt;

- objektov inžinierskych sietí označených v Prílohe č. 1 k tejto Zmluve v legende ružovým zvýraznením textu;
 - objektov inžinierskych sietí farebne neoznačených v Prílohe č. 1 v rozsahu, v ktorom prislúchajú k polyfunkčnému objektu SO 02;
- (ďalej všetky objekty spolu len „**Objekty**“); a

dokumentáciu DUR a DSP vypracovanú Ing. arch. Alexandrou Jarošovou a Ing. Mariánom Jarošom pre Objekty ako aj pre objekt novej materskej školy aj s právami udelenými jej autormi na jej použitie a zmenu na Obec a Obec tieto práva a záväzky prijíma ku dňu právoplatnosti vkladu podľa tejto Zmluvy. Odplata za Nehnutelnosti 1 zahŕňa aj odplatu za postúpené práva a objekty podľa tohto bodu. Vlastník sa zároveň zaväzuje do 31.12.2024 zabezpečiť zmenu DSP tak, aby došlo k funkčnému a stavebnotechnickému oddeleniu Objektov tak, aby Vlastník a Obec mohli ďalej samostatne konať v oddelených stavebných konaniach (vrátane objektu verejného osvetlenia). Ku dňu uzavretia tejto Zmluvy Vlastník odovzdal Obci písomný súhlas autorov DUR a DSP ako aj DUR a DSP v digitálnej podobe [formát .dwg] na digitálnom nosiči.

Článok IV

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Vlastník týmto čestne prehlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
 - a) sa Nehnutelnosti 1, Územné rozhodnutie ako aj Objekty nachádzajú v jeho výlučnom vlastníctve,
 - b) Nehnutelnosti 1 ani Objekty nie sú zaťažené žiadnymi záväzkami a povinnosťami voči tretím osobám, najmä záložným právom, zabezpečovacími právami alebo vecnými právami, okrem tých, ktoré sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy evidované na príslušnom liste vlastníctva a okrem zákonných vecných bremien,
 - c) ohľadne Nehnutelností 1 ani Objektov neboli vydané žiadne úradné, súdne ani exekučné nariadenia a neprebiehajú žiadne spory ani iné konania, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na plnenie dohodnuté v tejto Zmluve,
 - d) so žiadnou treťou osobou neuzatvoril žiadnu zmluvu, ktorou by Nehnutelnosti 1 alebo Objekty (i) predal, (ii) daroval, (iii) zamenil alebo (iv) ich inak scudzil, zaťažil alebo zveril do užívania.
2. Obec vyhlasuje, že Nehnutelnosti 1 pred uzavretím tejto Zmluvy navštívila, prezrela si ich a ich stav jej je známy.
3. Obec týmto čestne prehlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
 - a) sa Nehnutelnosti 2 nachádzajú v jej výlučnom vlastníctve,
 - b) Nehnutelnosti 2 nie sú zaťažené žiadnymi záväzkami a povinnosťami voči tretím osobám, najmä záložným právom, zabezpečovacími právami alebo vecnými právami, okrem tých, ktoré sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy evidované na príslušnom liste vlastníctva a okrem zákonných vecných bremien,
 - c) ohľadne Nehnutelností 2 neboli vydané žiadne úradné, súdne ani exekučné nariadenia a neprebiehajú žiadne spory ani iné konania, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na plnenie dohodnuté v tejto Zmluve,
 - d) so žiadnou treťou osobou neuzatvoril žiadnu zmluvu, ktorou by Nehnutelnosti 2 (i) predal, (ii) daroval, (iii) zamenil alebo (iv) ich inak scudzil, zaťažil alebo zveril do užívania,
 - e) získala všetky súhlasy potrebné k uzatvoreniu tejto Zmluvy (súhlas obecného zastupiteľstva bol udelený dňa 09.10.2024).

4. Vlastník vyhlasuje, že Nehnutelnosti 2 pred uzavretím tejto Zmluvy navštívil, prezrel si ich a ich stav mu je známy.

Článok V Zriadenie vecných bremien

1. Účastníci tejto Zmluvy sa zároveň dohodli, že Vlastník bezodplatne zriadi vecné bremeno **in rem**:

- na pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/103, výmera 2508 m², druh pozemku – Ostatná plocha,

(ďalej aj ako „**Zaťažný pozemok 1**“)

spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka Zaťažného pozemku 1 ako povinného z vecného bremena bezodplatne a na dobu neurčitú strpieť vecné bremeno, ktorého obsahom je:

- **zdržanie sa realizácie akejkoľvek stavby nehnuteľností na Zaťažnom pozemku 1 okrem stavieb drobnej architektúry a stavieb na účel kultúrno-športový súvisiacich so súčasným športovo-kultúrnym areálom,**

v rozsahu na celom pozemku, a to tak v prospech súčasných ako aj budúcich vlastníkov nasledovnej nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Marianka:

- pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 834/245, výmera 2873 m², druh pozemku - Ostatná plocha ku dňu zavretia tejto Zmluvy vo vlastníctve Vlastníka.

2. Účastníci tejto Zmluvy sa zároveň dohodli, že Obec zriadi vecné bremeno **in rem**:

- na pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 833/55, výmera 56 m², druh pozemku – Ostatná plocha (ďalej aj ako „**Zaťažný pozemok 2**“),

spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka Zaťažného pozemku 2 ako povinného z vecného bremena bezodplatne a na dobu neurčitú strpieť vecné bremeno, ktorého obsahom je:

- **právo bezodplatného prechodu, prejazdu a príjazdu cez Zaťažný pozemok 2 v celom rozsahu, či už pešo alebo motorovými alebo nemotorovými dopravnými prostriedkami,**

a to tak v prospech súčasných ako aj budúcich vlastníkov nasledovných nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1579, vedeného Správou katastra, pre okres: Malacky, obec: Marianka, katastrálne územie: Marianka:

- pozemok - parcela registra „C“, parcelné číslo 834/145, výmera 486 m², druh pozemku - Ostatná plocha,
- pozemok - parcela registra „C“, parcelné číslo 834/146, výmera 95 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok - parcela registra „C“ parcelné číslo 834/148, výmera 3078 m², druh pozemku - Ostatná plocha.

3. Vecné bremená podľa ods. 1 a 2 tohto článku Zmluvy sa zriaďujú na dobu neurčitú.

4. Vecné bremeno zriaďované v súlade s ods. 1 tohto článku Zmluvy je spojené s vlastníctvom Zaťaženeho pozemku 1 a prechádza spolu so Zaťažným pozemkom 1 aj na osoby, ktoré nadobudnú Zaťažný pozemok 1 v budúcnosti. Vecné bremeno zriaďované v súlade s ods. 2 tohto článku Zmluvy je spojené s vlastníctvom Zaťaženeho pozemku 2 a prechádza spolu so Zaťažným pozemkom 2 aj na osoby, ktoré nadobudnú Zaťažný pozemok 2 v budúcnosti. Práva oprávnených z vecných bremien zriadených v súlade s touto Zmluvou sú spojené s vlastníctvom pozemkov a prechádzajú pri zmene vlastníctva na nadobúdateľa (vecné bremená pôsobia in rem).
5. Poplatky spojené s vkladom vecných bremien do katastra nehnuteľností bude znášať Vlastník.
6. Zriadenie vecných bremien podľa tohto článku Zmluvy je platné pod podmienkou nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Správy katastra o povolení vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam 1 a Nehnuteľnostiam 2 v zmysle tejto zámennej zmluvy do katastra.
7. Zmluvné strany sa, s prihliadnutím na znalecký posudok Ing. Marcela Šmotláka, PhD. č. 142/2024 zo dňa 03.08.2024, dohodli, že vecné bremeno na Zaťažnom pozemku 2 sa zriaďuje za odplatu 500,- EUR vrátane DPH. Odplata za vecné bremeno bola započítaná v rámci vyrovnania hodnôt zamieňaných Nehnuteľností a zohľadnená v Doplatku.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Prevod vlastníckeho práva a zriadenie vecných bremien nadobúdajú účinnosť dňom právoplatnosti rozhodnutia katastra o povolení ich vkladu do katastra nehnuteľností.
2. Zmeny a dodatky k tejto Zmluve vyžadujú písomnú formu. Vedľajšie ústne dohody nejestvujú.
3. Táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia slovenským právom. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stratí platnosť, zostávajú ostatné zmluvné ustanovenia v platnosti. V takom prípade Zmluvné strany dohodnú náhradnú úpravu, ktorá najviac zodpovedá cieľu sledovanému neplatným ustanovením.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch autentických vyhotoveniach, z ktorých Vlastník obdrží jedno vyhotovenie a Obec obdrží jedno vyhotovenie. Ostatné vyhotovenia sa použijú pre účely katastrálneho konania.
5. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle, Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, Zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a Zmluvu na znak súhlasu s jej obsahom podpísali.

V Bratislave, dňa 22.11.2024

Vlastník
ASPAG, s.r.o.

V Bratislave, dňa 22.11.2024

Obec
Obec Marianka

Martin Jaroš
konateľ
(úradne overený podpis)

Zuzana Iváková rod. Pírová
starostka obce Marianka

PRÍLOHA Č. 1

