



KÚPNA ZMLUVA č. 2025/002

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej aj ako „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci:

Obchodné meno: LEGA TRADE, s.r.o.
Sídlo: Nad plážou 37, Banská Bystrica 974 01
IČO: 36 655 767
DIČ: 2022216295
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK41 1100 0000 0026 2909 8921
Štatutárny orgán: Ján Kán, konateľ spoločnosti
(ďalej aj ako „predávajúci“)

a

Kupujúci:

Obchodné meno: Mestský hotel Ďumbier, s. r. o.
Sídlo: Nám. Gen. M. R. Štefánika 31, 977 01 Brezno
IČO: 55 400 931
DIČ: 2121974877
Bankové spojenie: Prima Banka
IBAN: SK88 5600 0000 0099 9645 0001
Štatutárny orgán: Ing. Lukáš Jeremiáš, konateľ spoločnosti
(ďalej aj ako „kupujúci“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci zmluvy“)

Článok I.

Predmet prevodu vlastníctva a vyhlásenie predávajúceho

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom:

A. **nehnutelného majetku** v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okres Brezno, zapísaného na LV č. 12820 vedeného Okresným úradom Brezno katastrálnym odborom v spoluvlastníckom podiele 1/1, a to:

1. **staviieb:**

- a) stavba so súp. č. 343, popis stavby: POLYFUNKČNÝ DOM OČ 1, postavená na parc. reg. C-KN č. 2892, k.ú. Brezno, LV č. 12820,
- b) stavba so súp. č. 2667, popis stavby: polyfunkčný objekt, postavená na parc. reg. C-KN č. 2893, k.ú. Brezno, LV č. 12820,

2. **pozemkov:**

- a) parcela registra C KN č. 2892 o výmere 536 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Brezno, LV č. 12820,
- b) parcela registra C KN č. 2893 o výmere 296 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Brezno, LV č. 12820,

(nehnutelnosti uvedené pod 1. až 2. spolu ďalej aj ako „**nehnutelnosti**“)

B. **príslušenstva:**

- 1. prístrešku postaveného na parcele C KN č. 2892, k.ú. Brezno, LV č. 12820,
- 2. oplotenia na parcele C KN č. 2892, k.ú. Brezno, LV č. 12820
- 3. vodovodnej prípojky na pozemku parc. C KN č. 2892, k.ú. Brezno, LV č. 12820,
- 4. kanalizačnej prípojky na pozemku parc. C KN č. 2892, k.ú. Brezno, LV č. 12820,
- 5. vodomernej šachty na pozemku parc. C KN č. 2892, k.ú. Brezno, LV č. 12820,
- 6. plynovej prípojky na pozemku parc. C KN č. 2892, k.ú. Brezno, LV č. 12820,
- 7. lapača tukov na pozemku parc. C KN č. 2892, k.ú. Brezno, LV č. 12820,
- 8. elektrickej prípojky na pozemku parc. C KN č. 2892, k.ú. Brezno, LV č. 12820.

(príslušenstvo uvedené pod 1. až 8. spolu ďalej aj ako „**príslušenstvo**“)

(nehnutelnosti a príslušenstvo spolu ďalej aj ako „**predmet kúpy**“)

2. Predávajúci vyhlasuje, že predmet kúpy je jeho výlučným vlastníctvom a je oprávnený s nehnuteľnosťami aj s príslušenstvom zmluvne nakladať.

3. Predávajúci vyhlasuje, že na nehnuteľnostiach neviazu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená, predkupné práva a ani žiadne práva tretích osôb, s výnimkou:

Vecného bremena zapísaného na liste vlastníctva č. 12820 vedeného Okresným úradom Brezno katastrálnym odborom pre katastrálne územie Brezno, obec Brezno, okres Brezno v časti C: Ľarchy: *Vecné bremeno v prospech Mesto Brezno, IČO: 00313319 na nehnuteľnosť: polyfunkčný dom s.č. 2667 na par C-KN 2893 podľa zmluvy V 230/09.*

4. Kupujúci týmto vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy riadne oboznámil so stavom predmetu kúpy, tento stav mu je dobre známy a predmet kúpy v tomto stave nadobúda.

5. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva, t. j. v spoluvlastníckom podiele 1/1, nehnuteľnosti uvedené a špecifikované v odseku 1 tejto zmluvy ako aj príslušenstvo uvedené a špecifikované v odseku 1 tejto zmluvy, za čo sa predávajúcemu zaväzuje zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu.

Článok II.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Účastníci kúpnej zmluvy sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy podľa tejto zmluvy vo výške 935.000,- Eur bez DPH (slovom deväťstotridsaťpäť tisíc eur). K tejto sume sa pripočíta 23% DPH v sume 215.050,- Eur (slovom: dvestopäťnásťtisíc päťdesiat eur). **Kúpna cena vrátane DPH je vo výške 1.150.050,- Eur (slovom: milión stopäťdesiatitisíc päťdesiat Eur) a táto bude kupujúcim uhradená.**

2. Podkladom pre určenie kúpnej ceny bol znalecký posudok č. 588/2022 vypracovaný Ing. Ivanom Kvasnom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že správne poplatky za podanie návrhu na zápis do katastra nehnuteľností znáša v plnom rozsahu kupujúci.

4. Kúpnu cenu podľa odseku 1 tohto článku zmluvy zaplatí kupujúci predávajúcemu **do 90 dní od účinnosti tejto zmluvy**, a to bezhotovostne, poukázaním kúpnej ceny na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

5. V prípade, ak kupujúci neuhradí kúpnu cenu v dohodnutej výške a v dohodnutej lehote splatnosti, vyhradzuje si predávajúci právo na odstúpenie od tejto zmluvy, s čím kupujúci výslovne súhlasí. Prejav vôle smerujúci k odstúpeniu od zmluvy musí predávajúci uskutočniť písomne.

Článok III.

Vyhlásenia zmluvných strán, ostatné dojednania a ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom predmetu kúpy podľa tejto zmluvy a že predmet kúpy nie je predmetom inej kúpnej zmluvy, alebo iného zmluvného záväzku predávajúceho, ani predmetom exekučného alebo konkurzného konania.
2. Predávajúci vyhlasuje, že predmet kúpy nie je predmetom žiadneho súdneho, daňového alebo správneho konania, podpisom tejto zmluvy neporuší žiadny svoj existujúci záväzok a obsah tejto zmluvy nie je v rozpore so žiadnym iným záväzkom predávajúceho.
3. Kupujúci vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu kúpy z obhliadky na mieste samom. Zároveň vyhlasuje, že predmet kúpy kupuje v stave, v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade, že sa ktoréhokoľvek vyhlásenie predávajúceho v tejto zmluve ukáže ako nepravdivé, má kupujúci právo na odstúpenie od zmluvy.

Článok IV.

Osobitné dojednania k existujúcim nájomným vzťahom

1. Kupujúci berie na vedomie skutočnosť, že nebytové priestory v polyfunkčných budovách so súp. č. 343 a 2667 sú predmetom nasledujúcich nájomných vzťahov:
 - a) Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.12.2015 v znení neskorších dodatkov, nájomca: IMAdent s.r.o., IČO: 44 563 957;
 - b) Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.08.2010 v znení neskorších dodatkov, nájomca: Martina Jurinová - OPTIK, IČO: 30 569 231;
 - c) Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.10.2017, nájomca: Mäsokombinát NORD SVIT s.r.o., IČO: 36 171 093;
 - d) Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 14.02.2023, nájomca: Mária Lepková – MASÉRSKE SLUŽBY, IČO: 41 614 551;
 - e) Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.04.2024, nájomca: Matej Berker, IČO: 53 793 994;
(ďalej aj ako „nájomcovia“).
2. V zmysle § 680 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení „*ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná*“.
3. V zmysle uvedenej zákonnej úpravy berú zmluvné strany na vedomie existenciu vyššie uvedených nájomných vzťahov a skutočnosť, že kupujúci vstupuje prevodom vlastníckeho práva k predmetu kúpy do právneho postavenia prenajímateľa. Nájomné zmluvy s nájomcami v zmysle odseku 1. tohto článku zmluvy boli kupujúcemu odovzdané pri podpise tejto zmluvy.
4. Predávajúci vyhlasuje, že žiadny z nájomcov nemá nedoplatky na nájomnom ani na akýchkoľvek službách či iných peňažných plneniach spojených s nájomom. V prípade, že sa ukáže toto tvrdenie predávajúceho ako nepravdivé, predávajúci ručí za nedoplatky vzniknuté do účinnosti tejto zmluvy
5. Predávajúci vyhlasuje a zaväzuje sa, že všetkých nájomcov písomne upovedomí o zmene vlastníctva prenajímateľa. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že predávajúci nájomcom oznámi číslo účtu kupujúceho uvedené v záhlaví tejto zmluvy, na ktorý budú nájomcovia poukazovať platby po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

Článok V.

Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR a vecno-právne účinky vkladom do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľnosti podá kupujúci do 10 dní odo dňa úhrady kúpnej ceny.

Článok VI.

Splnomocnenie a poskytnutie súčinnosti

1. Účastníci zmluvy sú povinní poskytnúť si primeranú súčinnosť, najmä v prípade prerušenia vkladového konania v katastri nehnuteľností a vykonať bezodkladne opravu v tejto zmluve formou doložky alebo dodatku k zmluve v spolupráci s Okresným úradom Brezno, odbor katastrálny.

2. Pokiaľ však napriek uvedenému nedôjde k prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva bude príslušným orgánom zamietnutý, sú účastníci zmluvy povinní vrátiť si všetky poskytnuté plnenia zo zmluvy, pokiaľ sa nedohodli inak.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých každý rovnopis má platnosť originálu, tri vyhotovenia pre kupujúceho, jedno vyhotovenie pre predávajúceho a dve vyhotovenia sa priložia ako príloha k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
4. Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
5. Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, ktoré je alebo sa stane neplatným, nezákonným, neúčinným alebo nevynútiteľným podľa platného práva, nemá a ani v budúcnosti to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie zmluvy písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, použijú sa ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety
6. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že sú oprávnení s predmetom kúpy nakladať, a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
7. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že túto zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, že zmluva je uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa

V Brezne, dňa

Predávajúci:
LEGA TRADE, s.r.o.

Kupujúci:
Mestský hotel Ďumbier, s. r. o.

.....
Ján Kán
konateľ spoločnosti
(úradne overený podpis)

.....
Ing. Lukáš Jeremiáš
konateľ spoločnosti