Kúpna zmluva č. 1/2020

uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“), § 261 ods. 9 zákona č. 513/1991 Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Obchodný zákonník“)

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci: **Obec Sklabiňa**
Štatutárny orgán: Anna Silvestrová, starostka obce
Sídlo: Obecný úrad, Sklabiňa 108, 038 03, Slovenská republika
IČO: 00316881
DIČ: 2020594961
Nie je platca DPH
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN: SK61 0200 0000 0000 1572 5362
(ďalej ako „**predávajúci**”)

a

Kupujúci: **POLA, s. r. o.**
Štatutárny orgán: Kamil Podhorský, konateľ; Zdeno Lazárik, konateľ
Sídlo: Sklabiňa 270, 038 03, Slovenská republika
IČO: 52782727
DIČ: 2121146016
IČ DPH: SK2121146016
Registrácia: OR Okresného súdu Žilina, Odd Sro, vložka č. 73733/L
(ďalej ako „**kupujúci**“ a spolu s predávajúcim ako **„zmluvné strany“**)

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom, t. j. v podiele 1/1, nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Sklabiňa, obec Sklabiňa, okres Martin, zapísaných na Okresnom úrade Martin, odbore katastrálnom na liste vlastníctva č.440, a to:
   - stavba – budova materskej školy, č. súp. 137, postavená na KN-C parcele č. 536/19 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 388 m^2,
   - pozemku registra KN-C parcela č. 536/19 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 388 m^2,
   - pozemku registra KN-C parcela č. 536/10 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1704 m^2,
   - pozemku registra KN-C parcela č. 539/22 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 450 m^2.

2. Na základe Geometrického plánu č. 50/2020, vyhotoveného vyhotoviteľom GEOREX, s.r.o., so sídlom M. Haľamovej č. 4413/11, 036 01 Martin, IČO: 44474458,úradne overeného Okresným úradom Martin, katastrálny odbor dňa 28. 5. 2020 pod č. G1-513/2020, sa odčleňuje:
   - **novovytvorená KN-C parcela č. 536/10** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1365 m^2, odčlenená z pôvodnej KN-C parcely č. 536/10 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1704 m2, bližšie špecifikovanej v bode 1. tohto článku,
   - **novovytvorená KN-C parcela č. 539/22** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 313 m^2, odčlenená z pôvodnej KN-C parcely č. 539/22 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 450 m^2, bližšie špecifikovanej v bode 1. tohto článku.

3. Predávajúci za podmienok dohodnutých v tejto zmluve predáva kupujúcemu vcelosti, t.j. v podiele 1/1 nasledovné nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v katastrálnom území Sklabiňa, obec Sklabiňa, okres Martin ako:
   - **stavba – budova materskej školy, č. súp. 137**, postavená na KN-C parcele č. 536/19 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 388 m^2, zapísaná na Okresnom úrade Martin, odbore katastrálnom na liste vlastníctva č. 440,
   - **pozemok registra KN-C parcela č. 536/19** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 388 m^2, zapísaná na Okresnom úrade Martin, odbore katastrálnom na liste vlastníctva č. 440,
   - **novovytvorená KN-C parcela č. 536/10** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1365 m^2, ktorá vznikla odčlenením z pôvodnej KN-C parcely č. 536/10 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1704 m^2, a to na základe Geometrického plánu č. 50/2020, vyhotoveného vyhotoviteľom GEOREX, s.r.o., so sídlom M. Haľamovej č. 4413/11, 036 01 Martin, IČO: 44 474 458, úradne overeného Okresným úradom Martin, katastrálny odbor dňa 28. 5. 2020 pod č. G1-513/2020,
   - **novovytvorená KN-C parcela č. 539/22** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 313 m^2, ktorá vznikla odčlenením z pôvodnej KN-C parcely č. 539/22 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 450 m^2, a to na základe Geometrického plánu č. 50/2020, vyhotoveného vyhotoviteľom GEOREX, s.r.o., so sídlom M. Haľamovej č. 4413/11, 036 01 Martin, IČO: 44 474 458, úradne overeného Okresným úradom Martin, katastrálny odbor dňa 28. 5. 2020 pod č. G1-513/2020,

   (ďalej ako **„Predmet kúpy“**) a kupujúci kupuje Predmet kúpy do svojho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu dojednanú v článku II. tejto zmluvy.

Článok II.
Kúpna cena

1. **Kúpna cena Predmetu kúpy** sa stanovuje podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou na sumu celkom **120 000,- €,** slovom jednostodvadsaťtisíc eur a 0 centov (ďalej ako **„Kúpna cena“**). Kúpna cena je výsledkom návrhu kupujúceho v obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej predávajúcim.

2. Kupujúci je povinný zaplatiť Kúpnu cenu predávajúcemu v dvoch splátkach podľa nasledovného harmonogramu:
   - **60 000,- €** (slovom šesťdesiattisíc eur) do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy,
   - **60 000,- €** (slovom šesťdesiattisíc eur) najneskôr do 31.12.2020.

   Platbu je potrebné realizovať bezhotovostným prevodom alebo vkladom peňažných prostriedkov na účet predávajúceho, vedený vo VÚB a. s., číslo účtu **SK61 0200 0000 0000 1572 5362**, variabilný symbol **20200101**. Povinnosť zaplatenia kúpnej ceny je splnená pripísaním finančnej čiastky na účet predávajúceho.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s platobnými podmienkami Kúpnej ceny dohodnutými v tejto zmluve, ktoré sa zaväzujú rešpektovať.

4. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak kupujúci nezaplatí Kúpnu cenu alebo jej časť v čase a/alebo spôsobom dohodnutým v bode 3. tohto článku. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia predávajúceho o využití tohto práva, ex tunc, tzn. že zmluva sa zrušuje od začiatku. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty, ani nárokov na náhradu škody.

5. V prípade, ak sa dostane kupujúci voči predávajúcemu do omeškania so splnením akéhokoľvek svojho peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy, predávajúcemu vznikne odo dňa vzniku omeškania nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň

omeškania. Dohodnutím zmluvnej pokuty, ani jej zaplatením nie je dotknuté právo predávajúceho domáhať sa od kupujúceho náhrady škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou v plnej výške. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Článok III.
Osobitné ustanovenia

1. Spôsob prevodu Predmetu kúpy na základe obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 281 až 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Sklabini č. 06/16/06/2020 dňa 29.06.2020 a podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Sklabini č. 07/16/06/2020 a zo dňa 29.06.2020.

2. Predávajúci prehlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu kúpy. Predávajúci oboznamuje kupujúceho a kupujúci berie na vedomie, že na Predmete kúpy môžu byť umiestnené inžinierske siete. Kupujúci sa zaväzuje v prípade potreby zabezpečiť na vlastné náklady a zodpovednosť a v súlade s platnou právnou úpravou všetky potrebné prekládky inžinierskych sietí.

3. Kupujúci prehlasuje, že pozná skutočný stav Predmetu kúpy z obhliadky na mieste samom, jeho osobitné vlastnosti si nevymieňuje a v takom stave v akom sa nachádza, Predmet kúpy tak ako stojí a leží kupuje do výlučného vlastníctva.

Článok IV.
Účel kúpy a užívania Predmetu kúpy

1. Kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že predávajúci predáva kupujúcemu Predmet kúpy výlučne na účel stavebných úprav a zmeny účelu užívania stavby **„Bytový dom s potrebnou technickou infraštruktúrou“**, v rámci ktorej na Predmete kúpy kupujúci vybuduje jeden bytový dom(ďalej ako **„Bytový dom“**), v zmysle predloženého zámeru – náčrtu projektu v súlade s platným územným plánom obce. Kupujúci oboznamuje predávajúceho a predávajúci berie na vedomie, že kupujúci má následne po skolaudovaní Stavby **Bytový dom** zámer bytové jednotky predať tretím osobám za účelom dosiahnutia zisku.

2. Kupujúci sa zaväzuje:

   a) na vlastné náklady a zodpovednosť a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Stavebný zákon“) a ostatnými všeobecne záväznými predpismi vykonať stavebné úpravy a zmenu účelu užívania **Predmetu kúpy** na **Bytový dom,** a to v súlade s **Projektovou dokumentáciou**; kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že Predmet kúpy nie je oprávnený užívať na iný účel ako je špecifikovaný v bode 1. tohto článku.

   b) stavebné úpravy a zmenu účelu užívania Stavby – **Bytový dom** dokončiť najneskôr do **30.06.2022** (ďalej ako **„Dohodnutá doba“**), s výnimkou špecifikovanou v bode 3. tohto článku; za dokončenie Stavby – **Bytový dom** v zmysle predchádzajúcej vety považujú zmluvné strany podanie návrhu miestne a vecne príslušnému stavebnému úradu na vydanie kolaudačného rozhodnutia v súlade s § 79 a nasl. Stavebného zákona, t.j. podanie do 31.12.2022 ak konanie na základe takéhoto návrhu bude skončené vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

3. V prípade, ak kupujúci nemôže dokončiť Stavbu – Bytový dom v Dohodnutej dobe pre **prekážku brániacu dokončeniu Stavby – Bytový dom**, predĺži sa Dohodnutá doba o čas trvania preukázateľne existujúcej prekážky brániacej dokončeniu Stavby – Bytový dom. Zmluvné strany za prekážku brániacu dokončeniu Stavby – Bytový dom považujú:

   a) prekážku vis maior; pod prekážkou vis maior sa rozumie každá vonkajšia prírodná udalosť a každá okolnosť mimoriadneho a neodvratného charakteru, ktorú zmluvné strany pri uzatváraní tejto zmluvy nemohli predvídať a ktorá znemožňuje dokončenie Stavby – Bytový dom v Dohodnutej dobe (napr. povodne, živelné pohromy, archeologický výskum na Predmete kúpy, pre ktorý na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu nemožno dokončiť Stavbu - Bytový dom, atď.)

   b) právnu prekážku,ktorá znemožňuje dokončenie Stavby – Bytový dom v Dohodnutej dobe a ktorá nebola vyvolaná z iniciatívy kupujúceho (súdne spory, vyvolané treťou osobou, neodkladné opatrenia, vydané na návrh tretej osoby).
   (ďalej ako „**Prekážka brániaca dokončeniu Stavby – Bytový dom**“)

4. Každá Prekážka brániaca dokončeniu Stavby – Bytový dom ako aj dĺžka jej trvania musí byť preukázateľná a presne špecifikovaná. Kupujúci je povinný písomne informovať predávajúceho o vzniku ako aj o zániku každej Prekážky brániacej dokončeniu Stavby – Bytový doma existenciu tejto prekážky predávajúcemu zároveň aj preukázať. V prípade porušenia povinnosti v zmysle predchádzajúcej vety sa má za to, že nejde o Prekážku brániacu dokončeniu Stavby – Bytový dom.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak kupujúci poruší ktorúkoľvek povinnosť špecifikovanú v bode 2. tohto článku, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Účinky odstúpenia nastávajú ex tunc, tzn. že zmluva sa zrušuje od začiatku. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty, ani nárokov na náhradu škody.

6. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti, špecifikovanej v bode 2. tohto článku, je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 1000 €, slovom jedentisíc eur. Dohodnutím zmluvnej pokuty, ani jej zaplatením nie je dotknuté právo predávajúceho domáhať sa od kupujúceho náhrady škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou v plnej výške. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Článok V.
Nadobudnutie vlastníctva

1. Vlastnícke právo k Predmetu kúpy prechádza na kupujúceho vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorý je vedený Okresným úradom Martin, katastrálny odbor. Zmluvné strany vzali na vedomie, že právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Martin, katastrálny odbor o jeho povolení.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že **návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy je oprávnený podať výlučne predávajúci, a to po kumulatívnom splnení odkladacích podmienok špecifikovaných v bode 4. tohto článku**. Kupujúci výslovne splnomocňuje predávajúceho k vyhotoveniu a podpísaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy, na opravu chýb v písaní alebo počítaní alebo iných zrejmých nesprávnosti tejto zmluvy a na vykonanie zmien, dodatkov k tejto zmluve, pokiaľ to bude potrebné pre platnosť alebo účinnosť tejto zmluvy, a k zastupovaniu v konaní o povolenie vkladu

vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy, a to až do právoplatného skončenia veci. Predávajúci plnomocenstvo v plnom rozsahu prijíma.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností znáša v plnom rozsahu kupujúci (pozn. správny poplatok za návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy vo výške 66,00 €) (ďalej ako „**Náklady spojené s podaním návrhu na vklad**“). Kupujúci je povinný uhradiť Náklady spojené s podaním návrhu na vklad bezhotovostným prevodom alebo vkladom peňažných prostriedkov na účet predávajúceho číslo účtu v tvare IBAN: **SK61 0200 0000 0000 1572 5362**, vedeného vo VÚB, a.s., variabilný symbol **20200102**, a to najneskôr do 15 dní od podpísania zmluvy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci podá návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy do 7 pracovných dní odo dňa preukázateľného kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:
   a) kupujúci uhradil predávajúcemu celú Kúpnu cenu riadne a včas v zmysle článku II. bod 3. tejto zmluvy;
   b) kupujúci uhradil predávajúcemu Náklady spojené s podaním návrhu na vklad riadne a včas v zmysle bodu 3. tohto článku,
   (ďalej ako **„Odkladacie podmienky“**).

5. V prípade, ak predávajúci nepodá návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy do 7 pracovných dní odo dňa preukázateľného kumulatívneho splnenia Odkladacích podmienok, má kupujúci právo požadovať od predávajúceho uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % z Kúpnej ceny za každý deň omeškania. Dohodnutím zmluvnej pokuty, ani jej zaplatením nie je dotknuté právo kupujúceho domáhať sa od predávajúceho náhrady škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou v plnej výške. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy kupujúceho na jej zaplatenie.

6. V prípade ak sa Odkladacie podmienky kumulatívne nesplnia najneskôr do **31.12.2020** je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Účinky odstúpenia nastávajú ex tunc, tzn. že zmluva sa zrušuje od začiatku. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty, ani nárokov na náhradu škody.

7. V prípade, ak predávajúci odstúpi od tejto zmluvy v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy, kupujúci sa zaväzuje poskytnúť predávajúcemu potrebnú súčinnosť a uskutočniť všetky kroky, ktoré budú potrebné:

   a) aby sa bez zbytočného odkladu z príslušného okresného úradu, katastrálny odbor, vzal späť návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy, pokiaľ k odstúpeniu od tejto zmluvy dôjde v čase medzi podaním takéhoto návrhu na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, a vydaním rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech kupujúceho,
   b) aby bolo obnovené pôvodné vlastníctvo predávajúceho k Predmetu kúpy, pokiaľ v čase odstúpenia od tejto zmluvy už bolo prevedené vlastníctvo k Predmetu kúpyna kupujúceho.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že od podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, sú viazané svojimi zmluvnými prejavmi.

2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Záväzkovo-právne účinky tejto zmluvy nastanú dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle predávajúceho. Vecno-právne účinky tejto zmluvy nastanú dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľnosti.

4. Ak táto zmluva neustanovuje inak, všetky oznámenia vyplývajúce z tejto zmluvy, musia byť voči druhej zmluvnej strane uskutočnené písomne, a to doporučeným listom alebo osobne. Ak táto zmluva neustanovuje inak, písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).

5. Zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a iných príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží predávajúci, jeden rovnopis kupujúci, a dva rovnopisy budú pripojené k návrhu na vklad podaný na Okresný úrad Martin, katastrálny odbor.

7. Zmluvné strany vyhlasujú že zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

8. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria nasledovné prílohy:
   - Uznesenie Obecného zastupiteľstva v Sklabini č. 06/16/06/2020 zo dňa 29.06.2020
   - Uznesenie Obecného zastupiteľstva v Sklabini č. 07/16/06/2020 zo dňa 29.06.2020
   - Geometrický plán č. 50/2020, vyhotovený vyhotoviteľom GEOREX, s.r.o., so sídlom M. Haľamovej č. 4413/11,036 01 Martin, IČO: 44 474 458, úradne overený Okresným úradom Martin, katastrálny odbor dňa 28. 5. 2020 pod č. G1-513/2020

V Sklabini, dňa ……..……..

V Sklabini, dňa ……..……..

Predávajúci:

Kupujúci:

……..

Anna Silvestrová
starostka obce

……..…..

Kamil Podhorský
konateľ

Zdeno Lazárik
konateľ