

Kúpna zmluva č. /2023

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“) a na základe Uznesenia MsZ v Žiari nad Hronom č. /2023 zo dňa 21.9.2023

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci :

Mesto Žiar nad Hronom

Štatutárny orgán: Mgr. Peter Antal, primátor mesta

Sídlo: Ul. Š. Moysesu 46, 965 19 Žiar nad Hronom

IČO: 00 321 125 DIČ: 2021339463 Nie je platca DPH

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom

Číslo účtu : 14621422/0200

IBAN: SK8702000000000014621422

(ďalej ako „predávajúci“)

a

Kupujúci :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(ďalej ako „kupujúci“

a spolu s predávajúcim ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia a Predmet zmluvy

1. Predávajúci je v celosti výlučným vlastníkom, t.j. v podiele 1/1 nehnuteľnosti, v k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, zapísaný Okresnom úrade Žiar nad Hronom, katastrálny odbor na LV 1136

- pozemok par. č. **CKN 1149/241**, zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 6807 m²
2. Predávajúci za podmienok dohodnutých v tejto zmluve predáva kupujúcemu v celosti, t.j. v podiele 1/1 nehnuteľnosť (podrobne špecifikovanú v bode 1.) pozemok par. č. **CKN 1149/241** a kupujúci

v celosti, t.j. v podiele 1/1 kupuje predmet kúpy tak ako stojí a leží do svojho vlastníctva za kúpnu cenu dojednanú v Čl. II tejto zmluvy.

Článok II. Kúpna cena

1. Všeobecná hodnota Predmetu kúpy bola stanovená znaleckým posudkom vyhotoveným Ing. Ľubicou Marcibálovou, evidenčné číslo znalca 914121, **ZP č. 112/2023 – všeobecná hodnota :**

- pozemok par. č. CKN 1149/241 (6 804 m2)	444 224,82 € (t.j. 65,26 €/m2)
zaokrúhlene	444 000,-€

2. **Kúpna cena Predmetu kúpy** sa stanovuje podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. o cenách dohodou na sumu vo výške**€/m²**,
čo predstavuje kúpnu cenu celkom**- €,**
slovom eur
(ďalej ako „**Kúpna cena**“).

Kúpna cena je výsledkom návrhu kupujúceho v obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej predávajúcim.

3. Kupujúci je povinný zaplatiť Kúpnu cenu predávajúcemu do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom alebo vkladom peňažných prostriedkov na účet predávajúceho, vedený vo **VÚB a.s. pobočka Žiar nad Hronom, číslo účtu: 14621422/0200, IBAN SK870200000000000014621422, variabilný symbol:**

Povinnosť zaplata kúpnej ceny je splnená pripísaním finančnej čiastky na účet predávajúceho.

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

5. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak kupujúci nezaplatí Kúpnu cenu alebo jej časť v čase, alebo spôsobom dohodnutým v bode 3. tohto článku, ako aj nedodrží podmienky dohodnuté v tejto zmluve. 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 zaplata zmluvnej pokuty, ani nárokov na náhradu škody.

6. 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 zaplata zmluvnej pokuty.

Článok III. Osobitné ustanovenia

1. Zámer predaja Predmetu kúpy bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. /2023 zo dňa 2023.

2. Spôsob prevodu Predmetu kúpy formou Obchodnej verejnej súťaže bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. /2023 zo dňa 2023.
3. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. /2023 a zo dňa 2023. Podmienky obchodnovej verejnej súťaže boli zverejnené na internetovej stránke mesta www.ziar.sk, na úradnej tabuli v lehote od 9.10.2023 do 24.10.2023 a v regionálnej tlači – mestské noviny, ročník, číslo
4. 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.
5. Predávajúci prehlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu kúpy.
6. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy na Predmete kúpy neviazu žiadne ťarchy, vecné bremená ani iné práva tretích osôb, ktoré by bránili nadobudnutiu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich, alebo bránili alebo obmedzovali užívaniu Predmetu kúpy.

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 výstavby a následného užívania stavby „Bytový dom / bytové domy s potrebnou technickou infraštruktúrou“**, v rámci ktorej na Predmete kúpy kupujúci vybuduje bytový dom / bytové domy (ďalej ako „**Bytový dom / Bytové domy**“), a to v zmysle architektonickej štúdie, predloženej kupujúcim v zmysle podmienok obchodnej verejnej súťaže (ďalej ako „**Architektonická štúdia**“). Kupujúci oboznamuje predávajúceho a predávajúci berie na vedomie, že kupujúci má následne po skolaudovaní **Stavby – Bytový dom / Bytové domy** 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 **postaviť na Predmete kúpy výlučne Stavbu – Bytový dom / Bytové domy, a to v súlade s Architektonickou štúdiou**, ktorá bude následne podkladom pre spracovanie projektovej dokumentácie; 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) podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia v lehote najneskôr do
 - c) **výstavbu Stavby – Bytový dom / Bytové domy dokončiť najneskôr do mesiacov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia** (ďalej ako „**Dohodnutá doba**“), s výnimkou špecifikovanou v bode 3. tohto článku; za **dokončenie Stavby – Bytový dom / Bytové domy** 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, ak konanie na základe takéhoto návrhu bude skončené vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

3. V prípade, ak kupujúci nemôže dokončiť Stavbu – Bytový dom / Bytové domy v Dohodnutej dobe pre **prekážku brániacu dokončenie Stavby – Bytový dom / Bytové domy**, predĺži sa Dohodnutá doba o čas trvania preukázateľne existujúcej prekážky brániacej dokončeniu Stavby – Bytový dom / Bytové domy. Zmluvné strany za prekážku brániacu dokončenie Stavby – Bytový dom / Bytové domy 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 / Bytové domy 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 / Bytové domy, atď.)
 - b) právnu prekážku, ktorá znemožňuje dokončenie Stavby – Bytový dom / Bytové domy 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 / Bytové domy**“)
4. Každá Prekážka brániaca dokončeniu Stavby – Bytový dom / Bytové domy 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 dom / Bytové domy a 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 / Bytové domy.
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 6 000,00 €, slovom šesťtisíc 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 Žiar nad Hronom, katastrálny odbor. Zmluvné strany vzali na vedomie, že právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Žiar nad Hronom, 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 zrejmych nesprávností 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: 14621422/0200, IBAN SK870200000000014621422, vedeného vo VÚB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom, variabilný symbol.....**, a to najneskôr ku dňu doručenia odborného vyjadrenia, potvrdenia alebo znaleckého posudku, predávajúcemu v zmysle bodu 4. písm. c) tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci podá návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy do 15 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,
 - c) kupujúci predložil predávajúcemu odborné vyjadrenie, písomné potvrdenie, alebo znalecký posudok, o tom, že Stavba – Bytový dom / Bytové domy je zrealizovaná v takom stupni rozostavanosti, že z predloženého odborného vyjadrenia, potvrdenia alebo znaleckého posudku je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej druhého nadzemného podlažia, zodpovedajúce Projektovej dokumentácii. Odborné vyjadrenie, resp. písomné potvrdenie, musí byť vypracované odborne spôsobilou osobou a o jeho správnosti nesmú byť pochybnosti. V prípade pochybností o správnosti odborného vyjadrenia alebo písomného potvrdenia, je kupujúci povinný predložiť predávajúcemu znalecký posudok. Povinnosť kupujúceho podľa tohto písmena c) je splnená dňom predloženia odborného vyjadrenia, písomného potvrdenia, alebo znaleckého posudku, o správnosti ktorého nebude mať predávajúci pochybnosti. Predávajúci je povinný oznámiť kupujúcemu svoje pochybnosti bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 pracovných dní od predloženia odborného vyjadrenia, písomného potvrdenia, alebo znaleckého posudku. (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 15 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 nespĺnia najneskôr **do 18 mesiacov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia**, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právny 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 prevezené vlastníctvo k Predmetu kúpy na kupujúceho.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s vypracovaním Znaleckého posudku č. 112/2023 vo výške **320,- €** znáša v plnom rozsahu kupujúci (ďalej ako „**Náklady spojené s vyhotovením Znaleckého posudku**“). Kupujúci je povinný uhradiť Náklady spojené s vypracovaním Znaleckého posudku bezhotovostným prevodom alebo vkladom peňažných prostriedkov **na účet predávajúceho číslo: 14621422/0200, IBAN SK8702000000000014621422, vedeného vo VÚB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom, variabilný symbol.....**, a to najneskôr ku dňu doručenia odborného vyjadrenia, potvrdenia alebo znaleckého posudku, predávajúcemu v zmysle bodu 4. písm. c) tohto článku.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že od podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, sú viazané svojimi zmluvnými prejavmi.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe. Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva.
4. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri.
5. 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).

6. Zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a iných príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží predávajúci, dva rovnopisy obdrží kupujúci, a dva rovnopisy budú pripojené k návrhu na vklad podaný na Okresný úrad Žiar nad Hronom, katastrálny odbor.
8. Kupujúci vyhlasuje, že sa oboznámil s Protikorupčnou doložkou, zverejnenou na webstránke mesta Žiar nad Hronom (www.ziar.sk/protikorupcna-politika/), jej obsahu v celom rozsahu porozumeli a zaväzujú sa dodržiavať všetky povinnosti z nej vyplývajúce počas celého obdobia trvania zmluvného vzťahu, ak z ustanovení Protikorupčnej doložky nevyplýva, že tieto povinnosti vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvného vzťahu.
9. 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.
10. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria nasledovné prílohy:
- Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. zo dňa

V Žiari nad Hronom, dňa

V Žiari nad Hronom, dňa.....

Predávajúci:

Kupujúci:

.....

.....

Mgr. Peter Antal
primátor
Mesto Žiar nad Hronom

ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA vykonaná v zmysle § 7 č. 357/2015 Z.z.

Označenie alebo popis finančnej operácie alebo jej časti: príjem/ poskytnutie / použitie / právny úkon / iný úkon majetkovej povahy*

Finančnú operáciu alebo jej časť je – ~~nie je~~ možné: vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie.

Vedúci OEAF zodpovedný za ekonomiku a financovanie:

Meno a priezvisko: Ing. Martin Majerník, MBA Dátum:..... Podpis:.....

Finančnú operáciu alebo jej časť je – ~~nie je~~ možné: vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie.

Zamestnanec zodpovedný za správu majetku mesta

Meno a priezvisko: Ing. Katarína Gajdošová Dátum:..... Podpis:.....

*nehodiace sa škrtnite