

Zmluva o prevode nehnuteľností

Kúpna zmluva

uzavretá v zmysle § 46 ods.1 a § 588 Občianskeho
zákonníka medzi týmito stranami

PREDÁVAJÚCI:

Obec Nesluša

IČO: 00314137

DIC: 2020553139

adresa: Nesluša 978, 023 41 Nesluša

zriadená na základe zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení
neskorších predpisov

zastúpená: Ing. Zuzana Jancová, starostka obce
v podiele 1/1

IBAN: SK40 5600 0000 0003 1807 1001

(ďalej len „Predávajúci“ v príslušnom tvare)

-a-

KUPUJÚCI:

.....

so sídlom:

IČO:

zapísaná v OR

v zastúpení:

IBAN:

v podiele 1/1

(ďalej len „Kupujúci“ v príslušnom tvare)

I. Predmet zmluvy

- I.1. Touto zmluvou vzniká PREDÁVAJÚCEMU povinnosť odovzdať predmet kúpy KUPUJÚCEMU a KUPUJÚCEMU povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcej strane dohodnutú cenu.
- I.2. PREDÁVAJÚCI je výlučným vlastníkom nehnuteľností zap. na LV 1244 k. ú. Nesluša ako stavba Horná škola č. s. 962 na KN C 2953 a pozemky KN C 2954/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3156 m², KN C 2953 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m².
- I.3. PREDÁVAJÚCI nehnuteľnosti v bode I.2. ako PREDMET tejto zmluvy predáva so všetkými právami a povinnosťami, so všetkými súčasťami a príslušenstvom KUPUJÚCEMU, ktorý predmet tohto prevodu nadobúdajú do vlastníctva v podiely 1/1.
- I.4. PREDÁVAJÚCI predmet tejto zmluvy predáva a KUPUJÚCI kupuje za cenu € (slovom eur)
- I.5. KUPUJÚCI zaplatí kúpnu cenu prevodom na účet PREDÁVAJÚCEHO do troch dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. Ak kúpna zmluva riadne a včas zaplatená nebude, môže predávajúci od tejto zmluvy odstúpiť.

II. Vyhlásenia, práva a povinnosti účastníkov

II.1. PREDÁVAJÚCI vyhlasuje, že

- II.1.1. s Predmetom tejto zmluvy je k momentu podpisu tejto zmluvy oprávnený nakladať, vrátať práva ho previesť a nie je akokoľvek zmluvne, zákonne alebo na základe akéhokoľvek rozhodnutia obmedzený v disponovaní s ním alebo s jeho časťou;
- II.1.2. uhradí Kupujúcemu všetky Kupujúcim zaplatené pohľadávky titulom daní a poplatkov (aj ich príslušenstva) vo vzťahu k Predmetu (aj jeho časti), pokiaľ by boli príslušným orgánom vymerané za obdobie pred dňom vkladu vlastníctva práva Kupujúceho k Predmetu do katastra nehnuteľností a pokiaľ by povinným k ich uhradeniu podľa príslušných právnych predpisov bol Predávajúci;
- II.1.3. Predmet je ku dňu podpisu tejto Zmluvy bez akýchkoľvek tiarch dlhov, vecných bremien, záložných práv (či už zákonných, zmluvných, či vzniknutých na základe rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu), obmedzení, akýchkoľvek nájomných zmlúv alebo iných zmlúv umožňujúcich užívanie Predmetu tretími osobami, bez právnych a faktických väd, akýchkoľvek daňových a finančných záväzkov a práv tretích osôb akéhokoľvek druhu; Predávajúci týmto preberá na seba záväzok vysporiadať všetky nároky tretích osôb k Predmetu, ktoré vzniknú po podpise tejto zmluvy a ktoré súvisia s právami vzniknutými pred vkladom vlastníctva k Predmetu na Kupujúceho. Ak si Predávajúci nesplní túto povinnosť, má Kupujúci voči nemu nárok na náhradu škody;
- II.1.4. Predmet či jeho časť nie je predmetom súdneho, správneho či iného konania z dôvodov vzniknutých pred zápisom vlastníctva Kupujúceho do katastra nehnuteľností;
- II.1.5. a zaväzuje sa, že od podpisu tejto zmluvy Predmet (ani jeho časť) akokoľvek nezadlíži, nezaťažuje, neprenajme, nepredá, nedaruje, neprevedie, nevloží, ani sa inak nebude usilovať o jeho prevod a nepodpíše, nezruší alebo nezmení žiadnu zmluvu, dokument alebo dojednanie ohľadne akejkoľvek časti Predmetu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho;
- II.2. KUPUJÚCI vyhlasuje, že si predmet tejto zmluvy dobre prehliadol a že je mu známy jeho fyzický stav a v stave v akom sa Predmet ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádza, ako stojí a leží, ho aj kupuje.
- II.3. Účastníci vyhlasujú, že nie sú im známe iné dôvody obmedzenia prevodu nehnuteľností.
- II.4. Poplatok za vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zaplatí nadobúdateľ.

III. Osobitné ustanovenia

- III.1. Kupujúci sa zaväzuje prestavať stavbu č. s. 962 na KN C 2953 na „zariadenie sociálnych služieb“ podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
- III.2. Nadobúdateľ je povinný
 - III.2.1. do troch mesiacoch odo dňa nadobudnutia predmetu zmluvy podať žiadosť o vydanie územného rozhodnutia
 - III.2.2. do troch mesiacov po právoplatnosti územného rozhodnutia požiadať o vydanie stavebného povolenia
 - III.2.3. do jedného roka od právoplatnosti stavebného povolenia začať realizovať prestavbu.
 - III.2.4. garantovať vo vybudovanom zariadení sociálnych služieb obsadenosť obyvateľmi obce Nesluša min. v rozsahu 20% ubytovacej kapacity, pričom obyvateľom obce Nesluša nesmie výška platených nákladov v zariadení o viac ako 20% presiahnuť

výšku nákladov, aké v danom čase pripadnú v štátnych zariadeniach s obvyklým predmetom poskytovania služieb.

- III.2.5. zachovať vodný zdroj - studňu vybudovanú pre obytný dom č. s. 963 bezplatne.
- III.2.6. v prípade neskoršieho prevodu majetku inému vlastníkovi bude ručiť za to, že po dobu najmenej 50 rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vklade vlastníctva k Predmetu tejto zmluvy zostane zachovaný účel prevodu majetku.
- III.2.7. Zachovať vybudované inžinierske siete pre obytný dom č. 963 – bezplatne.
- III.2.8. Poskytnúť Obci Nesluša priestor na parcele KNC 2954/1 v kat. úz. Nesluša na vybudovanie regulačnej vodomernej šachty pri výstavbe nového vodovodu. (Armatúrna šachta je navrhnutá ako podzemný monolitický objekt z vodostavebného železobetónu. Vnútorný pôdorysný rozmer šachty je 2100x1500 mm a výška 1800 mm. Vstup do šachty je cez poklop a vstupný komín. Pre umožnenie vstupu do šachty sú vo vnútornom komíne osadené kapsové stúpadlá a následne rebrík v šachte. Vstup do šachty je zabezpečený štvorcovým uzamykateľným poklopom s rámom rozmerov 0,7x0,7 m z kompozitu.) bezplatne.
- III.3. V prípade, že v dôsledku zmeny legislatívy sa nebude územné rozhodnutie alebo stavebné či iné rozhodnutie uvedené v bode III.2. vyžadovať, má sa za to, že kupujúci je povinný zabezpečiť iné rozhodnutie príslušného orgánu, ktoré toto rozhodnutie nahrádza alebo je mu povahou a účelom najbližšie do 6 mesiacov odo dňa nadobudnutia predmetu zmluvu.
- III.4. Nadobúdateľ sa zaväzuje, že akékoľvek stavby, ktoré bude na KNC 2953 a KNC C 2954/1 v období trvania opčného a predkupného práva realizovať budú účelovo určené pre plnenie účelu stavby na KNC 2953, nie pre stavbu na KNC 2952 a ani pre inú stavbu. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo obce Nesluša na využitie opčného práva podľa tejto zmluvy aj bez porušenia iných jej ustanovení.
- III.5. Nadobúdateľ ručí za to, že Predmet tejto zmluvy bude slúžiť na účel podľa bodu 3.1. po dobu najmenej 50 rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vklade vlastníctva k Predmetu tejto zmluvy, najskôr však po ukončení prestavby podľa bodu III.2.3. V prípade, že stavba č. s. 962 na KN C 2953 nebude na účel podľa bodu III.1. a III.2. tejto zmluvy slúžiť minimálne po dobu šiestich mesiacov, vznikne Obci Nesluša opčné právo na odkúpenie Predmetu za kúpnu cenu € (slovom eur). Obec Nesluša opčné právo uplatní písomným prejavom vôle adresovaným na poslednú známu adresu vlastníka evidovanú v katastri nehnuteľností alebo príslušnom úradnom registri.
Na zabezpečenie splnenia tejto povinnosti nadobúdateľom a každým ďalším vlastníkom sa zriaďujú na Predmet tejto zmluvy tieto ťarchy:
 - III.5.1. Predkupné právo na stavbu Horná škola čs. 962 na KNC 2953 a pozemky KNC 2954/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3156 m², KNC 2953 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m² a to na dobu určitú na 50 rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu predkupného práva v prospech: Obec Nesluša.
 - III.5.2. Opčné právo Obce Nesluša v trvaní 50 rokov od podpisu tejto zmluvy spočívajúce v práve Obce Nesluša na odkúpenie stavby Horná škola čs. 962 na KNC 2953 a pozemky KNC 2954/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3156 m², KNC 2953 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m² za kúpnu cenu € (slovom eur), ak stavba čs. 962 na KNC 2953 nebude slúžiť ako „zariadenie sociálnych služieb podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov“ minimálne po dobu šiestich mesiacov.
- III.6. V prípade, že kupujúci poruší svoj záväzok prevzatý podľa v bodoch III.2 a III.4. tejto zmluvy vznikne Obci Nesluša nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške kúpnej ceny dojednanej v čl. I. tejto zmluvy. Súčasne obci Nesluša vznikne právo na odstúpenie od tejto zmluvy. Odstúpenie je účinné doručením prejavu vôle na adresu kupujúceho uvedené v tejto zmluve.

IV. Platnosť a účinnosť zmluvy

- IV.1. Prevod nehnuteľnosti formou verejnej obchodnej súťaže podľa tejto zmluvy bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. II-12/2024 zo dňa 22. 04. 2024.
- IV.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia, t.j. dňom podpisu obidvoma zúčastnenými stranami.
- IV.3. Táto zmluva nadobúda účinnosť podľa §47a ods.1 občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám dňom nasledujúcim po dni jej zverejnení na webovom sídle obce.
- IV.4. Vecnoprávne účinky tejto zmluvy nastávajú dňom rozhodnutia príslušného Okresného úradu Kysucké Nové Mesto, katastrálny odbor o povolení vkladu.
Po právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu sa v katastri nehnuteľností kat. územia Nesluša vykoná tento zápis:
- ALV:** stavba Horná škola čs. 962 na KNC 2953 a pozemky KNC 2954/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3156 m², KNC 2953 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m².
- BLV:** kupujúci v 1/1.
- CLV:** Predkupné právo na stavbu Horná škola čs. 962 na KNC 2953 a pozemky KNC 2954/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3156 m², KNC 2953 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m² a to na dobu určitú na 50 rokov právoplatnosti rozhodnutia V / 202.. zo dňa
Opčné právo Obce Nesluša v trvaní 50 rokov od podpisu tejto zmluvy spočívajúce v práve Obce Nesluša na odkúpenie stavby Horná škola čs. 962 na KNC 2953 a pozemky KNC 2954/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3156 m², KNC 2953 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m² za kúpnu cenu €, ak stavba čs. 962 na KNC 2953 nebude slúžiť ako „zariadenie sociálnych služieb“ minimálne po dobu šiestich mesiacov.
- IV.5. Návrh na vklad do katastra nehnuteľnosti podá Obec Nesluša bez zbytočného odkladu po zaplatení kúpnej ceny a po povinnom zverejnení tejto zmluvy podľa § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. v aktuálnom znení a po zaplatení kúpnej ceny.

V. Záverečné ustanovenia

- V.1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach v slovenskom jazyku, z ktorých každý má platnosť originálu. Dve vyhotovenia sú určené pre potreby konania o vklade a po jednom pre každého účastníka.
- V.2. Zmluvný partner Obce Nesluša svojim podpisom na tejto zmluve dáva súhlas so zaradením všetkých údajov v nej uvedených zmluve, ako aj údajov získaných v rámci vzájomnej komunikácie medzi zmluvnými stranami do databázy obce a s ich následným spracovaním pre účely plnenia tejto zmluvy a zápisu údajov do katastra nehnuteľnosti. Zmluvný partner Obce Nesluša berie na vedomie a súhlasí s tým, že údaje môžu byť spracované priamo obcou a že údaje môžu byť poskytnuté inej osobe.
- V.3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo nesúladne so zákonom, nemá to vplyv na znenie, účel a obsah ostatných platných, účinných, vykonateľných alebo zákonných ustanovení, pokiaľ z povahy vadného ustanovenia alebo obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dohodnuté, nevyplyva, že ich nemožno oddeliť od ostatného obsahu zmluvy. V tomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú takéto neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné

ustanovenie nahradiť takým ustanovením, ktoré sa v čo najväčšej možnej miere približuje zmyslu, účelu alebo obsahu tohto neplatného, neúčinného, nevykonateľného alebo protizákonného ustanovenia za súčasného zachovania súladu a kontextu s ostatnými platnými, účinnými, vykonateľnými alebo zákonnými ustanoveniami.

- V.4. Osoba, ktorá v mene a/alebo zastúpení nadobúdateľa podpisuje túto zmluvu vyhlasuje, že je oprávnená v mene a/alebo zastúpení tohto účastníka konať a súčasne vyhlasuje, že ak účastník, v mene a/alebo zastúpení ktorého koná neuhradí záväzok, ktorý mu podľa tejto zmluvy vznikne, uhradí ho ona ako jeho ručiteľ.
- V.5. Zmluvné strany sa zaväzujú vo vzájomných vzťahoch vyplývajúcich z tejto zmluvy konať dobromyseľne, čestne a v súlade s dobrými mravmi a pravidlami poctivého obchodného styku a prípadné spory a nejasnosti vzniknuté medzi nimi riešiť predovšetkým cestou jednania a dohody medzi sebou. Tým nie je dotknuté právo uplatniť svoj nárok na súde. Ustanovenia tejto zmluvy sa vykladajú v súlade s jej účelom a cieľom, v zmysle úmyslu strán sledovaného pri podpise tejto zmluvy.
- V.6. Zmluvné strany a osoby v ich mene a/alebo zastúpení konajúce sa v zmysle predpisov o rozhodcovskom konaní dojednávajú, že o sporoch vzniknutých medzi nimi z tohto vzťahu sa rozhodne v rozhodcovskom konaní rozhodcovským súdom ustanoveným vybranou osobou - Arbitrea, IČO: 45744416, 010 01 Žilina, Jánošíkova 264, pričom rozhodcovské konanie sa riadi zásadami spravodlivosti a rozhodcovskými (procesnými) pravidlami zverejnenými vybranou osobou na www.arbitrea.sk, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
- V.7. Vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka a ostatných príslušných predpisov.
- V.8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že
- 5.8.1. sú spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy
 - 5.8.2. si zmluvu riadne prečítali,
 - 5.8.3. v plnom rozsahu jej obsahu porozumeli,
 - 5.8.4. obsah zmluvy je dostatočne zrozumiteľný a určitý,
 - 5.8.5. táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov
 - 5.8.6. táto nie je uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán
 - 5.8.7. na znak vyššie uvedeného túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Nesluši dňa

Predávajúci: Obec Nesluša	Kupujúci:
Ing. Zuzana Jancová starostka obce	