

K Ú P N A Z M L U V A č. KZ/N/1135/2017

uzatvorená medzi

predávajúcim: **Mesto Nové Zámky**
so sídlom Hlavné nám. 1, 940 02 Nové Zámky
IČO: 00 309 150
DIČ: 2021060756
zast. Mgr. art. Otokar Klien, primátor mesta
/ďalej len „predávajúci“/, na jednej strane a

kupujúcim: **IMMO – MEM, s. r. o.**
so sídlom ul. Mieru 1, 94501 Komárno
IČO: 44 015 844
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel:
Sro, vložka č. 21707/N
v zastúpení štatutárnym orgánom – konateľom
Milošom Kuchárom, rod. Kuchárom
nar. XXX, r. č. XXX, občan SR
trvalo bytom Levanduľová ul. 811/2, 94504 Komárno
/ďalej len „kupujúci“/, na strane druhej

takto:

článok 1 **Predmet zmluvy**

- 1.1** Predávajúci predáva v celosti nehnuteľnosť bližšie špecifikovanú v článku 2.2 tejto zmluvy kupujúcemu, ktorý túto nehnuteľnosť v celosti kupuje a nadobúda do výlučného vlastníctva v rozsahu 1/1, a to za účelom výstavby stavebných objektov na predmetnej nehnuteľnosti.

článok 2 **Predmet prevodu**

- 2.1** Predávajúci je výlučným vlastníkom v rozsahu 1/1 nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor pre katastrálne územie Nové Zámky, obec a okres Nové Zámky na **LV č. 1** a to:

- pozemku registra KN „C“:

a) parcelné č. 1918/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 49966 m².

2.2 Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, **predmetom prevodu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy je časť nehnuteľnosti o celkovej výmere cca.5.000 m² odčlenenej na základe geometrického plánu od nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor pre katastrálne územie Nové Zámky, obec a okres Nové Zámky na LV č. 1 a to pozemku registra KN „C“ parcelné č. 1918/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 49966 m².**

článok 3 **Kúpna cena**

3.1 Účastníci zmluvy dohodli kúpnu cenu nehnuteľnosti uvedenej v čl. 2.2 tejto zmluvy vo výške 30,33 Euro/m² (slovom tridsať euro a tridsaťtri euro centov / m²), pričom presná výmera pozemku bude určená geometrickým plánom vyhotoveným Mestom Nové Zámky o odčlenení pozemku vo výmere cca.5000 m² od nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor pre katastrálne územie Nové Zámky, obec a okres Nové Zámky na LV č. 1 a to pozemku registra KN „C“ parcelné č. 1918/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 49966 m², podľa nákresu na katastrálnej mape, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.

3.2 Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu nasledovne:

- časť dohodnutej kúpnej ceny vo výške 12.500,- Euro (slovom dvanásťtisícpäťsto euro) uhradil kupujúci bezhotovostným prevodom na účet vyhlasovateľa OVS – mesta Nové Zámky vedený vo VÚB a. s., pobočka Nové Zámky, č. účtu: SK11 0200 0000 1901 7482 0172, BIC: SUBASKBX, VS: 2920274, a to dňa 14.9.2017,

- zostatok dohodnutej kúpnej ceny 30,33 Euro/m² (slovom tridsať euro a tridsaťtri euro centov / m²), sa zaväzuje uhradiť kupujúci predávajúcemu bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho vedený vo VÚB a. s. Bratislava, pobočka Nové Zámky, č. účtu: SK25 0200 0000 0001 7482 0172, BIC: SUBASKBX, a to najneskôr do 7 dní od zverejnenia kúpnej zmluvy na stránke mesta Nové Zámky v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a po vyhotovení geometrického plánu Mestom Nové Zámky o odčlenení pozemku o výmere cca.5000 m² od nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor pre katastrálne územie Nové Zámky, obec a okres Nové Zámky na LV č. 1 a to pozemku registra KN „C“ parcelné č. 1918/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 49966 m², podľa nákresu na katastrálnej mape.

3.3 K uvedenému spôsobu predaja a spôsobu úhrady kúpnej ceny sa kupujúci zaväzuje a predávajúci s ním súhlasí.

článok 4 Vyhlásenia zmluvných strán

4.1 Predávajúci prehlasuje, že na prevádzanej nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. 2 tejto zmluvy, neviaznu žiadne dlhy, nedoplatky na daniach a poplatkoch, vecné bremená, užívacie práva tretích osôb alebo iné ťarchy s výnimkou:

- vecného bremena – zriadenie vecného bremena zo dňa 9.12.2010, spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí a v práve prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č. 1918/1, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Mesta Nové Zámky v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 35974672-289/2010 v prospech vlastníka pozemku parc.č. 1897/1 - V 6046/10,

- vecného bremena - Zmluva o zriadení vecného bremena č. 4/2010 zo dňa 13.4.2010 - zriadené vecné bremeno spočívajúce v uložení elektrického meracieho zariadenia a elektrickej prípojky, ich prevádzky, údržby, opravy, akejkoľvek inej stavebnej úpravy a ich odstránenia, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 35974672-131/2010 a zároveň v strpení vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby a opráv k parceliam číslo 1914/1, 1918/1 v prospech vlastníkov parcely č. 1912/4, 1918/155 vedených na LV č. 12727 - V 1668/11

- vecného bremena - Vecné bremeno in rem, spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí (voda, elektrina, kanalizácia) v rozsahu, určenom geometrickým plánom č. 7/2015 cez parc. reg. C-KN č. 1918/1 a 1918/5 v prospech vlastníka pozemku, parc. reg. C-KN č. 1903/4 - V 2646/15, č. zmeny 3555/15

- vecného bremena - Zriaďuje sa vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí (voda a kanalizácia) a v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 33/2015 cez pozemok C-KN parc.č. 1918/1, v prospech vlastníka pozemku C-KN parc.č. 1908/1, V 4300/15 - č. zmeny 4929/15

- vecného bremena - Zriaďuje sa vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí a práve prechodu peši a autom v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 15/2016, cez pozemok C-KN parc.č. 1918/1 v prospech vlastníka pozemku C-KN parc.č. 1911/2, V 2896/16 - č.zmeny 2917/16

- vecného bremena – vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného strpieť právo oprávneného na uloženie inžinierskych sietí (elektrina) v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 30/2015, vyhotovenom dňa 11.6.2015 a úradne overenom dňa 19.6.2015 pod číslom 677/15 (dĺžka elektrickej prípojky na parcelách č. 1918/1 a 1914/1 je 168,3 m), k nehnuteľnostiam: parc. reg. C-KN č. 1914/1, 1918/1, v prospech vlastníka nehnuteľnosti: parc. reg. C-KN č. 1908/1 - V 3998/16, č. zmeny 5727/16.

4.2 Predávajúci prehlasuje, že v prípade, ak by existujúce vecné bremená špecifikované v bode 4.1 tohto článku zmluvy bránili kupujúcemu v plánovanej výstavbe alebo by prekládka inžinierskych sietí predstavovala nepomerne vysoké náklady voči plánovanej výstavbe je kupujúci oprávnený jednostranne písomne od tejto zmluvy odstúpiť a zmluvné strany sú si povinné vrátiť vzájomne poskytnuté plnenia v lehote do 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy predávajúcemu.

- 4.3** Predávajúci prehlasuje, že kupujúceho oboznámil so stavom predmetnej nehnuteľnosti a nie sú mu známe žiadne právne alebo iné vady, ktoré by na predmetnej nehnuteľnosti viazli alebo na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.
- 4.4** Predávajúci zároveň vyhlasuje, že vlastníctvo k prevádzanej nehnuteľnosti dosiaľ nepreviedol na iného a na predmetnej nehnuteľnosti sa neviažu žiadne iné skutočnosti, ktoré by obmedzovali kupujúceho na výkone nadobúdaného vlastníckeho práva.

článok 5

Práv a povinnosti zmluvných strán

5.1 Povinnosti kupujúceho:

- 5.1.1** Kupujúci sa zaväzuje realizovať výstavbu resp. využitie predmetného územia za rešpektovania zásad a regulatívov pre funkčné plochy hromadného bývania, stanovené záväznou časťou územného plánu mesta Nové Zámky, pričom je povinná rešpektovať už prebiehajúce stavebné zámery na susedných pozemkoch a stavby realizovať tak, aby celá lokalita pôsobila celistvo, racionálne a harmonicky.
- 5.1.2** Kupujúci sa zaväzuje na vymedzenom riešenom území resp. odkupovanom pozemku realizovať výstavbu v súlade s regulatívmi funkčného využitia a priestorového usporiadania územia zakotvenými v záväznej časti územného plánu mesta Nové Zámky.
- 5.1.3** Kupujúci sa zaväzuje realizovať výstavbu na vlastné náklady a nebezpečenstvo včítane úpravy terénu s osadením kontajneriska, parkovísk v rámci vlastných pozemkov, napojenia sa na inžinierske siete bytového domu v súlade so stavebným zákonom, podľa vlastného projektu s minimálnym počtom nadzemných podlaží 3 a maximálnym počtom 4 nadzemných podlaží s využitím obytného prízemia.
- 5.1.4** Kupujúci sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady okrem vlastnej zástavby situovanej na odkupovanom pozemku aj prípravu a realizáciu všetkých investícií súvisiacich resp. vyvolaných realizáciou novej výstavby, ako aj prípravu a realizáciu všetkých objektov verejného resp. verejnoprospešného charakteru na celom riešenom území (prípravu územia, prekládky inžinierskych sietí, prístupové komunikácie, spevnené plochy, verejné parkovisko, terénne a sadové úpravy, parkovú zeleň, verejné osvetlenie...).
- 5.1.5** Kupujúci je povinný najneskôr do 18 mesiacov odo dňa zverejnenia kúpnej zmluvy začať s výstavbou na základe právoplatných stavebných povolení. V prípade nesplnenia tejto podmienky na strane kupujúceho, sa zaväzuje kupujúci zaplatiť mestu Nové Zámky zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z kúpnej ceny za každý deň omeškania.
- 5.1.6** Kupujúci je povinný ukončiť výstavbu najneskôr do 36 mesiacov odo dňa zverejnenia kúpnej zmluvy. V prípade nesplnenia tejto podmienky na strane kupujúceho, sa zaväzuje kupujúci zaplatiť mestu Nové Zámky zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z kúpnej ceny za každý deň omeškania.
- 5.1.7** Kupujúci je povinný oznámiť začatie výstavby najneskôr v lehote 3 pracovných dní dopredu majetkovoprávnemu odboru mestského úradu mesta Nové Zámky.
- 5.1.8** Kupujúci je povinný investície na mestských pozemkoch okrem investícií neverejného charakteru (prípojky inžinierskych sietí a pod.) po realizácii bezodplatne previesť na mesto Nové Zámky, pres. na správcov inžinierskych sietí najneskôr do 60 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
- 5.1.9** Kupujúci je povinný dodržiavať všetky platné Všeobecne záväzné nariadenia mesta Nové Zámky.

5.1.10 Kupujúci je povinný po ukončení výstavby predložiť mestu Nové Zámky všetky kolaudačné rozhodnutia najneskôr do 10 dní od právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia.

5.2 Práva predávajúceho:

5.2.1 Predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť:

- v prípade neuhradenia dohodnutej kúpnej ceny kupujúcim riadne a včas vo výške, lehotách splatnosti a spôsobom podľa článku 4 tejto zmluvy,
- z dôvodu omeškania kupujúceho začať s výstavbou na základe právoplatných stavebných povolení najneskôr do 18 mesiacov odo dňa zverejnenia kúpnej zmluvy na stránke Mesta Nové Zámky, a to na základe posúdenia dôvodov nesplnenia tejto podmienky,
- z dôvodu omeškania kupujúceho ukončiť výstavbu najneskôr do 36 mesiacov odo dňa zverejnenia kúpnej zmluvy na stránke Mesta Nové Zámky, a to na základe posúdenia dôvodov nesplnenia tejto podmienky,
- v prípade ak kupujúci prevedie na tretiu osobu/osoby vlastnícke právo k nehnuteľnosti špecifikovanej v článku 2 ods. 2.2 tejto zmluvy bez toho, že by preniesol na tretiu osobu aj všetky povinnosti, ktoré mu z tejto kúpnej zmluvy, územného rozhodnutia a stavebného povolenia vyplývajú a je povinný v kúpnej zmluve tieto záväzky pre seba ako záväzné bez výhrad prijať.
- ak kupujúci podstatným spôsobom poruší ktorékoľvek ustanovenia tejto kúpnej zmluvy.

článok 6

Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

- 6.1** Kupujúci nadobudne do výlučného vlastníctva v rozsahu 1/1 nehnuteľnosti uvedené v čl. 2.2 tejto zmluvy podľa článku 1 tejto zmluvy dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 6.2** Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, návrh na vklad do katastra nehnuteľností sú oprávnené podať zmluvné strany po podpise tejto zmluvy, pričom všetky výdavky spojené s vkladovým konaním na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor je povinný uhradiť kupujúci.

článok 7

Odobzanie a prevzatie nehnuteľnosti

- 7.1** Deň právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy sa považuje za deň odobzania a prevzatia nehnuteľnosti špecifikovanej v článku 2 ods. 2.2 tejto zmluvy.

článok 8

- 8.1** Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú oprávnení s nehnuteľnosťami uvedenými v čl. 2 zmluvy nakladať, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú. Účastníci zmluvy zároveň prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
- 8.2** Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ide v prípade tejto zmluvy o povinne zverejňovanú zmluvu.

článok 9

- 9.1** Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, najmä § 588 a nasl. v platnom znení, zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky najmä §42 zákonom č. 165/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov.

článok 10

Záverečné ustanovenia

- 10.1** Táto zmluva je platná dňom podpísania jej účastníkmi. Do povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sú účastníci tejto zmluvy viazaní v zmluve prejavenu vôľou a svojimi podpismi na tejto zmluve.
- 10.2** Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme a podpísané obidvoma zmluvnými stranami na tej istej listine.
- 10.3** Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len „písomnosť“) sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručenia. Ak je písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, považuje sa za deň doručenia aj deň, v ktorý márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka „adresát sa odst'ahoval“, „adresát je neznámy“, alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 10.4** Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú a vzájomne sa zaväzujú, že budú všetky zmluvné práva a povinnosti medzi nimi sporné alebo poznané nejasnosti riešiť prednostne mimo súdnou cestou.
- 10.5** Zmluvné strany sa zaväzujú oznamovať si bez zbytočného odkladu navzájom všetky zmeny a okolnosti dôležité pre naplnenie účelu tejto zmluvy.
- 10.6** Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach v slovenskom jazyku, z toho pre každú zmluvnú stranu po jednom vyhotovení a dve vyhotovenia na účely vkladu vlastníckeho práva podľa zmluvy do katastra nehnuteľností.

- 10.7 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, že s ním súhlasia, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, že nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím podpisom.

v Nových Zámkoch dňa

v Komárne dňa 14.09.2017

predávajúci:

kupujúci:

.....
Mesto Nové Zámky
v. z. Mgr. art. Otokar Klein
primátor mesta Nové Zámky

.....
IMMO – MEM, s. r. o.
v. z. Miloš Kuchár, konateľ