

Kúpna zmluva

č. 01 / 01 / 2014

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka
a § 9a ods. 1 písm. a/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
v znení neskorších právnych predpisov

Článok 1

Zmluvné strany

1. Mesto Nemšová

so sídlom : Mestský úrad, ul. Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová
v zastúpení : Ing. Františkom Baginom, primátorom mesta
IČO : 00 311 812
číslo účtu : 25124202/0200
bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.,
v ďalšom texte „predávajúci“ alebo „zmluvná strana 1“

a

2. Obchodné meno : Emanuel Mazán - PEKÁREŇ-SÉZAM

miesto podnikania : 91442 Horné Srnie, Zákostolie 763
prevádzkarne : 91441 Nemšová, Rybárska 15
IČO : 37667807
DIČ : 1020120035
IČ DPH : SK1020120035
Osobné údaje : Emanuel Mazán, rod. Mazán,
štátny občan SR
zapísaný : Okresný úrad Trenčín, číslo živnostenského registra 309-16830
v ďalšom texte „kupujúci“ alebo „zmluvná strana 2“

Článok 2

Označenie nehnuteľností

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností :

- 1.1 **Priestor č. 4-2**, nachádzajúci sa na prízemí v budove súp. č. 92 na ulici Rybárska v Nemšovej, k.ú. Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín. Nebytový priestor je vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva LV č. 4028 pre k.ú. Nemšová. Budova je postavená na pozemku parc. KN-C č. 3825/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 979 m², k.ú. Nemšová.
- 1.2 **Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu** (budovy súp.č. 92) prislúchajúci nebytovému Priestoru č. 4-2 o veľkosti **38934/81671-ín**.
- 1.3 **Pozemok parc. KN-C č. 3825/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 979 m²**, k.ú. Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín, vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva LV č. 4028 pre k.ú. Nemšová.

2. Predávajúci preukazuje svoje vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam výpisom z LV č. 4028 vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor pre k.ú. Nemšová a zároveň vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom zmluvy disponovať bez obmedzenia.

Článok 3

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je odplatný prevod nehnuteľností, a to:
 - 1.1 **Nebytový Priestor č. 4-2**, nachádzajúci sa na prízemí v budove súp. č. 92 na ulici Rybárska v Nemšovej, k.ú. Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín. Nebytový priestor je vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva LV č. 4028 pre k.ú. Nemšová. Budova je postavená na pozemku parc. KN-C č. 3825/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 979 m², k.ú. Nemšová.
 - 1.2 **Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu** (budovy súp.č. 92) prislúchajúci nebytovému Priestoru č. 4-2 o veľkosti **38934/81671-ín.**
 - 1.3 **Príslušný podiel na pozemku parc. KN-C č. 3825/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 979 m²**, k.ú. Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín, vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva LV č. 4028 pre k.ú. Nemšová **o veľkosti 38934/81671-ín.**
(ďalej len „**nehnutelnosti**“ alebo „**predmet zmluvy**“).
2. Predávajúci ako výlučný vlastník nehnuteľností špecifikovaných v Článku 3 ods. 1 tejto zmluvy, **predáva kupujúcemu a kupujúci kupuje** za stanovenú kúpnu cenu **do svojho výlučného vlastníctva** :
 - 2.1 **Nebytový Priestor č. 4-2**, nachádzajúci sa na prízemí v budove súp. č. 92 na ulici Rybárska v Nemšovej, k.ú. Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín. Nebytový priestor je vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva LV č. 4028 pre k.ú. Nemšová. Budova je postavená na pozemku parc. KN-C č. 3825/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 979 m², k.ú. Nemšová.
 - 2.2 **Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu** (budovy súp.č. 92) prislúchajúci nebytovému Priestoru č. 4-2 o veľkosti 38934/81671-ín.
 - 2.3 **Príslušný podiel na pozemku parc. KN-C č. 3825/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 979 m², k.ú. Nemšová**, obec Nemšová, okres Trenčín, vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva LV č. 4028 pre k.ú. Nemšová o veľkosti 38934/81671-ín.
3. Odpredaj nehnuteľností je v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí znení neskorších predpisov – **na základe obchodnej verejnej súťaže.**
4. Forma odpredaja a Súťažné podmienky boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Nemšovej č. 266 dňa 24.04.2012.

Článok 4

Popis predmetu zmluvy

1. Nebytový priestor č. 4-2 (pekáreň) – prízemie

V prvom nadzemnom podlaží /prízemie/ sa nachádzajú nasledovné priestory (označenie miestností podľa projektovej dokumentácie , vypracovanej k vydaniu stavebného povolenia):

- kancelária ... miestnosť č. 14 ... 27,69 m²
- kancelária ... miestnosť č. 15 ... 16,00 m²
- chodba ... miestnosť č. 17 ... 2,00 m²
- WC ... miestnosť č. 16 ... 1,35 m²
- kúpeľňa so sprchou ... miestnosť č. 18, 19 ... 2,85 m²
- spojovacia chodba ... miestnosť č. 12 ... 31,80 m²
- átrium ... miestnosť č. 40 (je prístupné zo strany pekárne) ... 39,20 m²
- sklad pekárne ... miestnosť č. 30 ... 14,82 m²
- kancelária ... miestnosť č. 27 ... 28,44 m²
- chodba miestnosť č. 29 (v PD predajňa chleba) ... 22,62 m²

- soc. zázemie pekárne (WC, sprchy) ... miestnosť č. 31,32,33 ... 7,54 m²
- miestnosť prípravy cesta ... miestnosť č. 34 ... 51,35 m²
- kancelária ... miestnosť č. 35 (v PD sklad múky) ... 17,98 m²
- pekáreň ... miestnosť č. 28 ... 106,65 m²
- chodba ... miestnosť č. 36 ... 6,20 m²
- vstup s rampou ... miestnosť č. 37,38,39 ... 11,85 m²

Spolu Nebytový priestor č. 4-2 : 389,34 m²

2. **Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu** (budovy súp.č. 92) prislúchajúci nebytovému Priestoru č. 4-2 o veľkosti **38934/81671-ín.**

2.1 Popis súčastí nebytových priestorov:

Súčasťou priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to vodovodné, kanalizačné , elektrické a telefónne prípojky (ak sú zriadené), zvonček.

Vlastníctvo priestoru je ohraničené vstupnými dverami do priestoru a do príslušenstva umiestneného mimo nebytového priestoru, vrátane zárubne, prívodmi teplej a studenej vody, plynu od hlavných uzávieracích ventilov pre byt a elektrickými poistkami (ističmi) pre daný nebytový priestor.

S vlastníctvom nebytových priestorov je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení objektu s príslušenstvom v stanovených podieloch podľa podlahovej plochy nebytového priestoru.

2.2 Popis spoločných častí objektu:

Spoločné časti sú časti nevyhnutné pre jeho podstatu bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Sú to základy objektu, strecha, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

2.3 Popis spoločných zariadení objektu:

Spoločnými zariadeniami objektu sú bleskozvod, elektrické, vodovodné a kanalizačné prípojky, žumpa, a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo objektu a slúžia výlučne tomuto účelu.

2.4 Popis príslušenstva budovy:

Príslušenstvo budovy predstavuje vstupný a odkvapový chodník.

3. **Príslušný podiel na pozemku parc. KN-C č. 3825/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 979 m²,** k.ú. Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín, vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva LV č. 4028 pre k.ú. Nemšová **o veľkosti 38934/81671-ín,** čo predstavuje výmeru 466,70 m².

Článok 5

Platobné podmienky

1. Kúpna cena za všetky nehnuteľnosti je spolu **127.600,00 €**, slovom jednostodvadsaťsedemtisíc šesťsto eur (z tejto sumy je cena nebytového priestoru vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu **115.323,09 €** a cena príslušného podielu na pozemku **12.276,91 €**).
2. Predávajúci prehlasuje, že mu je známe, že kúpa nehnuteľností uvedených v článku 3 ods. 1 tejto zmluvy bude financovaná z úveru čerpaného kupujúcim a z tohto dôvodu môže ešte pred zavkladovaním vlastníckeho práva v prospech kupujúceho dôjsť na základe zmluvy o zriadení záložného práva k vzniku záložného práva na nehnuteľnostiach uvedených v článku 3 ods. 1 tejto zmluvy, čo bude zapísané v časti C: Ďarchy na príslušnom liste vlastníctva pre katastrálne územie Nemšová, a to až do výšky celej kúpnej ceny **127.600,00 €**.

3. Kúpna cena vo výške **127.600,00 €** bude uhradená kupujúcim jednorázovo na účet mesta Nemšová č. účtu **25124202/0200, Všeobecná úverová banka, a.s.**, var. symbol **01022014** prostredníctvom úveru, ktorý kupujúcemu poskytne **Československá obchodná banka, a.s.**, pobočka Trenčín, a to najneskôr do **10 dní** odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho.
4. Zmluvná strana 1 a zmluvná strana 2 strany berú na vedomie, že :
 - 4.1 Znalecký posudok č. 96/2013, vyhotovený Ing. Šárkou Kurucovou, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, bol vyhotovený vo veci : **na stanovenie všeobecnej hodnoty** nebytového priestoru „pekáreň“ a pozemku parc. KN-C č. 3825/16 v spoluvlastníckom podiele 38934/81671-ín **pre vypísanie obchodnej verejnej súťaže.**
 - 4.2 Znalecký posudok č. 13/2014, vyhotovený Ing. Ladislavom Horným, znalcom z odboru Stavebníctvo, odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, bol vyhotovený vo veci : **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností** uvedených v článku 3 ods. 1 tejto zmluvy **za účelom zriadenia záložného práva.**
5. Kúpna cena sa považuje za uhradenú okamihom pripísania celej uvedenej kúpnej ceny (127.600,00 €) na účet predávajúceho č. účtu **25124202/0200, Všeobecná úverová banka, a.s.**
6. Predávajúci si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu tak, ako bolo dohodnuté.
7. V zmysle Súťažných podmienok Článok 5 ods. 5 kupujúci okrem kúpnej ceny (spolu 127.600,00 €) uhradí :
 - správny poplatok za návrh na vklad vlastníckych práv do katastra nehnuteľností
 - cenu za znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty stavby a súvisiaceho pozemku (predmetu obchodnej verejnej súťaže) vo výške **300,00 €.**Správny poplatok a cenu znaleckého posudku (300,00 €) uhradí kupujúci do pokladne MsÚ v Nemšovej pri podpise kúpnej zmluvy.

Článok 6

Vyhlásenia predávajúceho

1. Predávajúci týmto záväzne vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto Kúpnej zmluvy :
 - 1.1 predmet zmluvy je bez akýchkoľvek tiarch, vrátane akéhokoľvek záložného práva, predkupného práva, opcie, obmedzenia, vecného bremena alebo akéhokoľvek práva alebo podielu tretej osoby,
 - 1.2 nemá vedomosť ani o žiadnych žalobách, súdnych sporoch, nárokoch, procesoch, požiadavkách, vyšetrovaniach, rozhodcovských konaniach alebo iných zatiaľ neukončených konaniach, alebo konaniach, ktoré by podľa vedomia predávajúceho hrozili ohľadom predmetu zmluvy, vrátane a najmä akýchkoľvek vykonávacích konaniach súdneho, alebo správneho orgánu,
 - 1.3 nemá ani vedomosť o tom, že by ohľadom predmetu zmluvy boli vznesené reštitučné nároky alebo sa o nich v súčasnosti konali príslušné súdne konania,
 - 1.4 neuzavrel a neuzavrie žiadne písomné alebo ústne zmluvy a dohody, ktoré by mohli obmedziť alebo ovplyvniť výkon budúcich vlastníckych práv kupujúceho k predmetu zmluvy, budúcu držbu a užívanie tohto predmetu zmluvy alebo prevod vlastníckeho práva k tomuto predmetu zmluvy z predávajúceho na kupujúceho, neposkytol a neposkytne na zmluvnom základe alebo mlčky užívacie práva žiadnej tretej osobe, nepodpísal a nepodpíše kúpnu zmluvu, resp. zmluvu o prevode vlastníckeho práva so žiadnou treťou osobou a že neudelil a neudelí plnomocenstvo, príkaz ani mandát žiadnej tretej osobe, aby takúto kúpnu zmluvu, alebo iné písomné dojednanie a návrh

na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností s treťou osobou podpísala za predávajúceho,

Článok 7

Stav predmetu zmluvy

Odovzdanie predmetu zmluvy

1. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia predmetu zmluvy, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.
2. Kupujúci vyhlasuje, že je mu stav predmetu zmluvy dostatočne známy a v takomto stave ho kupuje.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci odovzdá kupujúcemu predmet zmluvy špecifikovaný v Článku 3 ods. 1 v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskoršie v deň pripísania kúpnej ceny v plnom rozsahu na účet predávajúceho. Týmto dňom má kupujúci právo na užívanie predmetu zmluvy.

Článok 8

Nadobudnutie vlastníctva

1. Vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti prechádza na kupujúceho dňom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti Okresného úradu Trenčín. Do tejto doby sú zmluvné strany svojimi zmluvnými prejavmi viazané.
2. V prípade, pokiaľ z akéhokoľvek dôvodu nedôjde k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, zmluvné strany sa dohodli, že podajú opätovné podanie návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho po odstránení väd podania.

Článok 9

Záväzkové právo

1. Zmluvné strany sa v súlade s § 488 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dohodli na nasledovnom práve záväzkovo právneho charakteru v prospech kupujúceho :
 - 1.1 Mesto Nemšová je výlučný vlastník pozemkov :
 - **parc. KN-C č. 3825/37 zastavané plochy o výmere 1 421 m²**
 - **parc. KN-C č. 3825/36 ostatné plochy o výmere 704 m²**oba pozemky katastrálne územie Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín, pozemky vedené Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva (LV) č. 1 pre k.ú. Nemšová. Tieto pozemky tvoria prístupové komunikácie k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy :
 - a) **Nebytový priestor č. 4-2**, nachádzajúci sa na prízemí v budove súp. č. 92 na ulici Rybárska v Nemšovej, k.ú. Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín. Nebytový priestor je vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva LV č. 4028 pre k.ú. Nemšová. Budova je postavená na pozemku parc. KN-C č. 3825/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 979 m², k.ú. Nemšová
 - b) **Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu** (budovy súp.č. 92) prislúchajúci nebytovému priestoru č. 4-2 o veľkosti **38934/81671-ín**

c) **Príslušný podiel na pozemku parc. KN-C č. 3825/16 zastavané plochy a nádvorí o výmere 979 m², k.ú. Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín, vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva LV č. 4028 pre k.ú. Nemšová o veľkosti 38934/81671-in**

1.2 Dňom podpísania kúpnej zmluvy **má kupujúci (vlastník predmetu zmluvy) právo vstupu, prechodu a prístupu v ktoromkoľvek čase a ročnom období – peši, dopravnými prostriedkami, mechanizmami a neobmedzene i jeho zamestnanci, zákazníci, dodávatelia ...** cez pozemky, uvedené v ods. 1.1 tohto článku zmluvy **a právo tieto pozemky neobmedzene užívať pre podnikateľské účely.**

2. Toto záväzkové právo sa zriaďuje na dobu neurčitú a bezodplatne.

3. Predávajúci Mesto Nemšová čestne prehlasuje, že pozemky uvedené v ods. 1.1 tohto článku zmluvy sú verejnými komunikáciami a verejnými priestranstvami, a teda neobmedzene prístupné pre všetky fyzická aj právnické osoby.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že právne úkony obsiahnuté v tejto zmluve urobili slobodne, vážne, bez nátlaku a bez toho, že by pre niektorú z nich vznikla zvlášť nevýhodná situácia a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvu si zmluvné strany prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú.

2. Právne vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

4. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že sú spôsobilé vlastnými právnymi úkonmi nadobúdať práva a povinnosti v plnom rozsahu zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

5. Kupujúci týmto splnomocňuje predávajúceho mesto Nemšová, aby ho zastupovalo v katastrálnom konaní v prípade zistených chýb v písaní, počítaní, príp. administratívnych chýb a aby tieto vlastnoručne opravilo. Predávajúci nie je oprávnený na úkony, ktorými by sa menil predmet prevodu, subjekty právneho úkonu a iné podstatné náležitosti tejto zmluvy. Kupujúci týmto splnomocňuje predávajúceho aj na prípadné späť vzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva. Predávajúci podpisom tejto zmluvy plnú moc prijíma.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú viazané svojimi zmluvnými prejavmi až do rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.

7. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva rovnopisy sa doručia Okresnému úradu Trenčín, katastrálny odbor, spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, dva rovnopisy si ponechá predávajúci a dva rovnopisy si ponechá kupujúci.

8. Neoddeliteľnou súčasťou kúpnej zmluvy sú :

a) *uznesenie Mestského zastupiteľstva v Nemšovej č. 266, časť B/ zo dňa 24.04.2013*

b) *Súťažné podmienky na obchodnú verejnú súťaž*

c) *Zápisnica o vyhodnotení súťažných návrhov zo dňa 06.06.2013*

d) *Znalecký posudok č. 96/2013 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností*

e) *Výpis zo živnostenského registra zmluvnej strany 2*

9. Táto zmluva je povinne zverejnenou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov. Zmluva

nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Nemšovej dňa 21.02.2014

Zmluvná strana 1 :

Ing. František Bagin, primátor mesta

Zmluvná strana 2 :

Emanuel Mazán.....

(úradne overený podpis)