

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená

podľa ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a ust. § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov
(ďalej aj len ako „**Zmluva**“)

medzi:

Predávajúci:

Obec Harmanec
So sídlom : Harmanec 6, 976 03 Harmanec
V zastúpení : Henrieta Ivanová, starostka obce
IČO: 00 313 416
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK96 5600 0000 0012 1715 3002

(ďalej aj len ako „**Predávajúci**“)

Kupujúci:

Obchodné meno: **Peter Pohančaník – PEPO**
Miesto podnikania: Dolný Harmanec 41, 976 03 Harmanec
IČO: 34 257 497
Zapísaný v živ. registri OÚ Banská Bystrica č. ŽO-95/07633/002/2FA reg. č. 3700/95

(ďalej aj len ako „**Kupujúci**“)

(„**Predávajúci**“ a „**Kupujúci**“ ďalej spolu aj len ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I.

Všeobecné ustanovenia

1. Ak nie je medzi Zmluvnými stranami dohodnuté inak, budú mať nasledujúce zvýraznené pojmy v tejto Zmluve nižšie uvedený význam, pričom inak nedefinované pojmy uvedené v tejto Zmluve, budú svoj výklad odvodzovať z obsahového významu tak, ako sú vsadené do vetných konštelácií tejto Zmluvy pre naplnenie účelu tejto Zmluvy:
 - a) **Faktický stav** - ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, bude sa pod pojmom Faktický stav rozumieť skutočný/materiálny stav Predmetu prevodu tak ako stojí a leží.
 - b) **Právny stav** - ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, bude sa pod pojmom Právny stav rozumieť akýkoľvek stav Predmetu prevodu, ktorý k Predmetu prevodu kreuje/konštituuje akékoľvek práva alebo povinnosti (*najmä: vlastnícke právo, práva k cudzím veciam*).

- c) **Predmet prevodu** – ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, budú sa pod pojmom Predmet prevodu rozumieť vždy všetky nehnuteľnosti identifikované v čl. V. tejto Zmluvy.
2. Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v niektorom rode (mužskom, ženskom alebo strednom), má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia aj príslušný výraz v inom rode (mužskom, ženskom alebo strednom). Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v jednotnom/množnom čísle, má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia aj príslušný výraz v množnom/jednotnom čísle. Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy slovných druhov v inom tvare ako sú explicitne v tejto Zmluve definované, má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia príslušný pojem v základnom definovanom tvare.

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom Predmetu prevodu.

Článok III. Účelom Zmluvy

1. Účelom tejto Zmluvy je naplnenie prejavu vôle Predávajúceho previesť vlastnícke právo k Predmetu prevodu do vlastníctva Kupujúceho za odplatu v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve a naplnenie prejavu vôle Kupujúceho nadobudnúť do svojho vlastníctva Predmet prevodu v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve.

Článok IV. Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava zmluvných podmienok pri obligácií Predávajúceho odovzdať/previesť vlastnícke právo k Predmetu prevodu na Kupujúceho a obligácií Kupujúceho Predmet prevodu prevziať a zaplatiť Predávajúcejmu kúpnu cenu za podmienok stanovených v tejto Zmluve.

Článok V. Predmet prevodu

1. Predmetom prevodu podľa tejto Zmluvy sú nehnuteľnosti, vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres Banská Bystrica, obec: Harmanec, **katastrálne územie: Harmanec na LV č. 80**, a to:
 - a) **nebytový priestor č. 11**, nachádzajúci sa na **prízemí vo vchode č. 2** v stavbe – **bytový dom so súpisným číslom 2**, postavenom na pozemku parc. č. **C-KN 105** – Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 814 m² (ďalej aj ako len „obytný dom“),

- b) **spoluvlastnícky podiel** priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. C-KN 105 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 814 m² **vo veľkosti podielu 2220/289572 k celku,**

ktoré sú vo výlučnom vlastníctve predávajúceho vo veľkosti podielu 1/1 k celku,

(ďalej len „**Nehuteľnosti**“ alebo „**Predmet prevodu**“).

2. Kupujúci na základe tejto Zmluvy nadobúda Predmet prevodu do svojho výlučného vlastníctva vo veľkosti podielu 1/1 k celku.

Článok VI.

Popis nebytového priestoru a rozloha nebytového priestoru

1. Prevádzaný nebytový priestor pozostáva z jednej miestnosti. Podlahová plocha priestoru je **22,20 m²**.
2. Priestor je v pôvodnom stave, steny sú s vápennými hladkými omietkami, podlahy z cementového poteru, vstupné vráta, plechové plné. Okná nie sú vyhotovené.

Článok VII.

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení Obytného domu

1. Spoločnými časťami Obytného domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zvetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
2. Spoločnými zariadeniami Obytného domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený. Takýmito zariadeniami sú najmä spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo Obytného domu ak slúžia výlučne Obytnému domu.
3. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Obytného domu a jeho príslušenstve je odvodený od vlastníctva nehnuteľnosti a samostane nemôže byť predmetom kúpy a predaja.

Článok VIII.

Technický stav Obytného domu a bytu a správa Obytného domu a úprava práv k pozemku

1. Kupujúci nežiada v zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení o zistenie technického stavu nehnuteľností znaleckým posudkom s uvedením opráv, ktoré treba vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.

2. **Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k Zmluve o výkone správy, ktorú vykonáva Bytový podnik, Harmanec č. 6, 976 03 Harmanec, IČO: 00 620 947.**
3. Predávajúci je spoluvlastníkom pozemku, ktorý je Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor vedený na LV č. 80, okres Banská Bystrica, obec Harmanec, katastrálne územie Harmanec, na ktorom je Obytný dom postavený, a to pozemku parc. č. C-KN 105, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 814 m².
4. Výška spoluvlastníckeho podielu Predávajúceho na zastavanom pozemku spojeného s vlastníctvom nebytového priestoru č. 11 a ktorý nadobudne Kupujúci, je špecifikovaná v článku V. bod 1 tejto Zmluvy.

Článok IX.

Kúpna cena a spôsob jej úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je povinný zaplatiť Predáváčemu kúpnu cenu za Predmet prevodu špecifikovaný v čl. V. bod 1 tejto Zmluvy vo výške určenej znaleckým posudkom č 110/2022 vyhotoveného znalcom Ing. Ivan Kvasna, Javornícka 53, 974 11 Banská Bystrica, ev. číslo 915 421, t. j. **vo výške 3.660,- EUR, slovom: tritisícšesťstošesťdesiat euro.**
2. Kúpnu cenu je Kupujúci povinný uhradiť celkovú kúpnu cenu Predáváčemu v súlade s čl. IX. tejto Zmluvy bezhotovostným bankovým prevodom na účet Predávajúceho vedený v Prima banka, a. s., č. účtu (IBAN): **SK96 5600 0000 0012 1715 3002**, a to najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy.
3. Kúpnu cenu Zmluvné strany považujú za zaplatenú okamihom jej pripísania na bankový účet Predávajúceho.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Kupujúci dostane do omeškania so zaplatením kúpnej ceny, je Predávajúci oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

Článok X.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci riadne oboznámil Kupujúceho s Faktickým a Právnym stavom Predmetu prevodu v čase podpisu tejto Zmluvy a Kupujúci túto skutočnosť svojím podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje.
2. Predávajúci týmto vyhlasuje a ubezpečuje Kupujúceho, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy Kupujúcim:
 - Je pravdivé tvrdenie uvedené v čl. II. tejto Zmluvy,
 - Nestratil svoje vlastnícke právo k Predmetu prevodu, či už prevodom na inú osobu alebo iným spôsobom, ktorý by nebol zrejmý z údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, a že nijako nie je obmedzený v disponovaní s Predmetom prevodu, a teda je oprávnený uzavrieť túto Zmluvu,

- Predávajúci nadobudol Predmet prevodu v súlade s právnym poriadkom SR a nepoškodil pritom žiadne práva tretích osôb,
 - Predmet prevodu v súčasnosti nie je a v budúcnosti ani nebude predmetom akejkoľvek zmluvy (dojednanej Predávajúcim alebo z podnetu Predávajúceho), na základe ktorej by vlastnícke, resp. užívacie práva k Predmetu prevodu v plnom alebo čiastočnom rozsahu nadobudla akákoľvek osoba, odlišná od Kupujúceho,
 - Vykonaním predaja podľa tejto Zmluvy neukracuje žiadneho zo svojich veriteľov a že podmienky pre úspešné odporovanie tejto Zmluvy nemôžu byť naplnené,
 - Ku dňu podpisu tejto Zmluvy riadne a včas uhradil všetky plnenia súvisiace s užívaním Predmetu prevodu,
 - Predmet prevodu alebo jeho časť v súčasnosti nie je a v budúcnosti ani nebude predmetom akéhokoľvek zabezpečenia splnenia akýchkoľvek záväzkov Predávajúceho a/alebo akejkoľvek tretej osoby.
3. Kupujúci týmto vyhlasuje a ubezpečuje Predávajúceho, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy Kupujúcim:
- Uzatvorenie tejto Zmluvy ani plnenie záväzkov z nej vyplývajúcich nebude mať za následok porušenie všeobecne záväzného právneho predpisu, rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo zmluvy, ktorým je Kupujúci viazaný a neexistujú žiadne rozhodnutia súdu, orgánu verejnej moci, ktoré by Kupujúcemu bránilo uzatvoriť alebo plniť podľa tejto Zmluvy;
 - Kupujúci nie je účastníkom žiadneho súdneho sporu ani rozhodcovského konania a nemá vedomosť, že by existovali spory či konania, ktoré by boli nerozhodnuté alebo pri ktorých by hrozilo ich začatie proti Kupujúcemu, alebo že by existovali okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takých súdnych sporov či rozhodcovských konaní proti nemu, v dôsledku ktorých by nemohol uzatvoriť alebo plniť podľa tejto Zmluvy;
 - Nemá vedomosť, že by sa voči Kupujúcemu viedlo vyšetrowanie alebo zisťovanie zo strany štátnych alebo správnych orgánov, že by bolo voči nemu alebo voči jeho majetku vedené exekučné konanie či výkon rozhodnutia, alebo že by existovali okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní;
 - Kupujúci je v plnom rozsahu oprávnený dojednať, uzavrieť a podpísať túto Zmluvu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pravdivosť vyhlásení podľa čl. X. bod 2. a 3 tejto Zmluvy je podstatnou podmienkou uzavretia Zmluvy, bez ktorého by Zmluvné strany Zmluvu neuzavreli. V prípade nepravdivosti týchto vyhlásení má dotknutá Zmluvná strana právo bez zbytočného odkladu odstúpiť od tejto Zmluvy.
5. Odstúpením od Zmluvy sa táto Zmluva „*ex tunc*“ zrušuje a Zmluvné strany sú povinné navzájom si vrátiť plnenia, ktoré prijali na základe tejto Zmluvy.
6. V prípade odstúpenia od Zmluvy sú Zmluvné strany povinné poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti so zánikom tejto Zmluvy, najmä súvisiacimi právnymi úkonmi.

7. Odstúpenie od Zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v ňom byť uvedený dôvod, pre ktorý Zmluvná strana od Zmluvy odstupuje, inak sa na takýto prejav vôle ako na odstúpenie od Zmluvy neprihliada.

Článok XI.

Vlastníctvo

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu prevodu dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.
2. V prípade, ak bude návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností zamietnutý alebo bude konanie prerušené, Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť všetko potrebné úsilie na odstránenie nedostatkov či nezrovnalostí, ktoré boli dôvodom na prerušenie konania alebo zamietnutie návrhu na vklad do katastra, a to v prípade potreby aj podpisom nového znenia Kúpnej zmluvy predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k Predmetu prevodu za kúpnu cenu uvedenú v čl. VI. tejto Zmluvy v súlade s podmienkami tejto Zmluvy tak, aby bol naplnený cieľ/účel sledovaný Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy.
3. Predávajúci je do času nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim povinný zdržať sa konania, v dôsledku ktorého by došlo k prevodu Predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu, k zaťaženiu Predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy inými záložnými právami, vecnými ťarchami, vecnými právami tretích osôb alebo akýmikoľvek inými právami tretích osôb vrátane užívacích práv a Predávajúci je povinný neuzatvoriť žiadnu zmluvu alebo dohodu a ani nedat' návrh na uzavretie takej zmluvy alebo dohody, na základe ktorej by mohla vecná ťarcha, vecné právo tretej osoby alebo akékoľvek iné právo tretej osoby vrátane užívacích práv k Predmetu prevodu v budúcnosti vzniknúť.

Článok XII.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s úradným overením pravosti podpisov a správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša Kupujúci.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností podá **Predávajúci**.
3. Kupujúci je povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy bezodkladne najneskôr do troch (3) pracovných dní, a to až po riadnom zaplatení kúpnej ceny v zmysle čl. IX. tejto Zmluvy.

Článok XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k uzavretiu tejto Zmluvy o prevode vlastníckeho/ych práva/v k nehnuteľnosti/iam. Pred podpisom tejto Zmluvy si ju Zmluvné strany riadne prečítali, celému obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia a na znak svojej vôle byť viazaní touto Zmluvou ju vlastnoručne podpísali.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto Zmluvou sú slobodné, vážne, určité a zrozumiteľné. Zmluvná vôľa oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a Zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.
3. Predaj Predmetu prevodu bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 22/2022, ktoré sa konalo dňa 15.06.2022.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo Zmluvných strán.
5. 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. 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. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri.
6. Zmluva je vyhotovená v (4) štyroch vyhotoveniach, z ktorých je určený jeden rovnopis pre Predávajúceho, a jeden obdrží Kupujúci, a dva rovnopisy sú pre potreby Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor.
7. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto Zmluvy je možné len písomnou formou za súhlasu oboch Zmluvných strán očíslovanými dodatkami k tejto Zmluve. Vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky v platnom znení.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že touto Zmluvou je vyporiadaný celý ich vzťah súvisiaci s prevodom nehnuteľností podľa tejto Zmluvy, bez akýchkoľvek ďalších vzájomných nárokov.
9. Ak by niektoré ustanovenie Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, alebo sčasti neplatným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia Zmluvy, vrátane vymáhateľnosti záväzkov Zmluvných strán. Zmluvné strany sú na písomné vyzvanie druhou Zmluvnou stranou povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením formou dodatku k Zmluve, ktorého obsah bude v najvyššej možnej miere zodpovedať obsahu pôvodného ustanovenia a zároveň bude zodpovedať účelu Zmluvy, ktorý Zmluvné strane sledovali v čase jej uzavretia.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že prejavmi svojej vôle vyjadrenej v tejto Zmluve sú viazaní dňom jej podpisu.

V obci Harmanec, dňa 10.09.2022

Za predávajúceho:

Za kupujúceho:

.....
Obec Harmanec
Henrieta Ivanová
starostka obce

.....
Peter Pohančaník