

KÚPNA ZMLUVA

08-8-2014

uzatvorená v zmysle §588 a nasl., §712 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení
(ďalej len ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci: **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
Zastúpený: **Vladimír Bajan, starosta**
IČO: 00 603 201
DIČ: 2020 936 643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600
(ďalej len ako „predávajúci“)

a

Kupujúci: **BS investments, a.s.**
Záhradnícka 72, 821 08 Bratislava (adresa pre doručovanie: Radvanská 29,
811 01 Bratislava)
Zastúpený: **Martin Kokavec, predseda predstavenstva**
IČO: 45 844 127
DIČ: 2023 134 817
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
(ďalej len ako „kupujúci“)

(spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

v nasledujúcom znení:

Článok I Predmet Zmluvy

1. Touto Zmluvou predávajúci, ako výlučný vlastník nehnuteľností, predáva kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva v celku nehnuteľnosti špecifikované v Čl.I ods.2 Zmluvy so všetkými právami a povinnosťami spojenými s vlastníctvom týchto nehnuteľností, a kupujúci tieto nehnuteľnosti od predávajúceho kupuje a preberá do svojho vlastníctva, za čo sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu, v zmysle Čl.II tejto Zmluvy, to všetko za podmienok dohodnutých zmluvnými stranami v tejto Zmluve.
2. Predávajúci prevádza na kupujúceho svoje vlastnícke právo k nasledujúcim nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v **katastrálnom území Petržalka**, okres Bratislava V, obec BA-m.č.Petržalka, zapísanými na **liste vlastníctva č.3837**, vedeného Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom:
 - a) v celosti (**podiel 1/1**) bytový dom, nachádzajúci sa na **Čapajevovej** ul. č. 3 v Bratislave, súpisné č. **3406**, postavený na pozemku parcely registra „C“ parc.č. **3110/38**, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, o výmere: 893 m², zapísaný na LV č. 2159, popis stavby: **50 malometrážnych bytov**;

- b) v celosti (**podiel 1/1**) budova technickej vybavenosti sídla, nachádzajúca sa na **Čapajevovej** ul. č. 3 v Bratislave, súpisné č. **3407**, postavená na pozemku parcely registra „C“ parc.č. **3110/37**, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, o výmere: 53 m², zapísaný na LV č. 2159, popis stavby: **trafostanica**.
(*spolu ďalej len ako „Nehnutelnosti“*)

Pozemky pod stavbami **nie sú predmetom predaja**.

3. Predaj sa uskutočňuje v súlade s ustanovením § 9a ods.8 písm. e) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Predávajúci nadobudol vlastnícke právo k predmetným Nehnutelnostiam na základe zápisu stavby do katastra nehnuteľností VZ 1865/99 zo dňa 22.03.1999.

Článok II **Kúpna cena**

1. Predávajúci predáva Nehnutelnosti uvedené v Čl.I ods.2. tejto Zmluvy za cenu **1,- €** (slovom: jedno EURO) schválenú uznesením Mimoriadneho miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Petržalka č.412/2013 zo dňa 22.10.2013 a kupujúci tieto Nehnutelnosti za dohodnutú kúpnu cenu v celosti kupuje do svojho výlučného vlastníctva.

Článok III **Platobné podmienky**

1. Kúpnu cenu vo výške **1,- €** (slovom: jedno EURO) zaplatí kupujúci na účet predávajúceho vedený v Prima banke Slovensko, a.s. pobočka Bratislava, **číslo účtu: 1800599001/5600, variabilný symbol: číslo zmluvy**, do 30 dní od podpisu tejto Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci nezaplatí riadne a včas kúpnu cenu je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania kupujúceho s úhradou, až do jej úplného zaplatenia. Taktiež je kupujúci v prípade neuhradenia kúpnej ceny riadne a včas povinný zaplatiť predávajúcemu spolu s omeškanou platbou aj úroky z omeškania v súlade s § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak kupujúci nezaplatí dohodnutú kúpnu cenu najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, predávajúci má právo, v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, od Zmluvy odstúpiť a táto sa zrušuje s účinkami „*ex tunc*“, t.j. od začiatku.
4. Kupujúci sa zaväzuje, že najneskôr do jedného (1) mesiaca odo dňa podpisu tejto Zmluvy, v každom prípade pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností, predloží predávajúcemu príslub bankovej záruky vystavený v prospech predávajúceho, znejúci na sumu **382.000,- € (slovom: tristoosemdesiatdvatisíc EUR)**, vyhotovený v súlade s touto Zmluvou, na zabezpečenie splnenia všetkých povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy a zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č.08-10-2014, uzatvorenej dňa 20.01.2014 (*ďalej len ako „Zmluva o budúcej kúpnej zmluve“*). V prípade, ak si kupujúci nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete tohto odseku, stráca táto Zmluva ako aj Zmluva o budúcej kúpnej zmluve platnosť v celom rozsahu a zmluvné strany sú povinné vrátiť si všetky dovtedy poskytnuté plnenia.

5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prísľub bankovej záruky nadobudne účinky, resp. sa stane **bankovou zárukou** dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia ale nie neskôr ako v deň začatia búracích prác na stavbe so súpisným č.3406 najneskôr však do dvoch (2) rokov odo dňa podpisu tejto Zmluvy, a táto banková záruka zanikne dňom nadobudnutia vlastníckeho práva predávajúceho k tým bytom v novom bytovom dome, ktoré sa prevedú na predávajúceho v zmysle uzatvorenej Zmluvy o budúcej kúpnej. Ak však kupujúci nezíska do 2 rokov od podpisu tejto Zmluvy právoplatné stavebné povolenie na nový bytový dom, je oprávnený od tejto Zmluvy, ako aj Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a Nájomnej zmluvy č.08-9-2014, uzatvorenej dňa 20.01.2014, odstúpiť s účinkami „ex tunc“. Prísľub bankovej záruky v prípade odstúpenia od tejto zmluvy nenadobudne účinky, t.j. banková záruka nevznikne. Kupujúci si je vedomý, že nesmie začať s búracími prácami skôr ako získa právoplatné stavebné povolenie.
6. V prípade, ak kupujúci odstúpi od tejto Zmluvy, v zmysle ods.5 tohto článku Zmluvy, z dôvodu nezískania právoplatného stavebného povolenia do 2 rokov od podpisu tejto Zmluvy, pričom nevydanie stavebného povolenia bude zapríčinené dôvodmi stojacimi na strane kupujúceho, zaväzuje sa kupujúci uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 568,45 €/mesiac, a to za každý aj začatý mesiac, počas ktorého mal kupujúci túto stavbu vo svojom vlastníctve. Kupujúci uhradí zmluvnú pokutu na výzvu predávajúceho, v ktorej ju predávajúci riadne vyčíslil.

Článok IV **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Predávajúci vyhlasuje, že:
 - a) ku dňu podpisu tejto Zmluvy je oprávnený nakladať s Nehnutelnosťami, vrátane práva Nehnutelnosti previesť a nie je akokoľvek zmluvne, zákonne alebo na základe akéhokoľvek rozhodnutia obmedzený v disponovaní s Nehnutelnosťami;
 - b) Nehnutelnosti sú bez akýchkoľvek dlhov, vecných bremien a záložných práv;
 - c) Nehnutelnosti nie sú predmetom žiadneho súdneho, rozhodcovského, exekučného, daňového alebo správneho konania z dôvodov vzniknutých pred zápisom vlastníckeho práva kupujúceho do katastra nehnuteľností.

Predávajúci preberá v plnej miere zodpovednosť za pravdivosť vyššie uvedených vyhlásení a v prípade, že sa tieto ukážu ako nepravdivé, zaväzuje sa znášať a nahradiť kupujúcemu celú škodu tým spôsobenú. Tým nie je dotknuté právo kupujúceho odstúpiť od tejto Zmluvy, a táto sa v takom prípade zrušuje s účinkami „ex tunc“, t.j. od začiatku.

2. Predávajúci sa ďalej zaväzuje poskytnúť kupujúcemu súčinnosť pri zriadení bezodplatného vecného bremena in rem pre účely prechodu a prejazdu cez pozemky parc. reg. „C“ č.3110/38 o výmere 893 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a parc. reg. „C“ č.3110/37 o výmere 53 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, oba nachádzajúce sa v k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA-m.č.Petržalka a zapísané na liste vlastníctva č.2159 vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom (*ďalej len ako „pozemky“*), v prospech všetkých budúcich vlastníkov bytov v novom bytovom dome, a to ku dňu nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na nový bytový dom, povinným z ktorého bude vlastníkom pozemkov - Hlavné mesto SR Bratislava. V prípade, ak nedôjde k poskytnutiu súčinnosti predávajúceho smerujúcej k zriadeniu vecného bremena podľa predchádzajúcej vety, je kupujúci oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
3. Kupujúci vyhlasuje, že mu je technický stav Nehnutelností dobre známy a tieto v takomto stave kupuje bez výhrad, v stave v akom stoja a ležia ku dňu podpisu tejto Zmluvy.

4. Kupujúci si je vedomý a súhlasí, že ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností preberie na seba všetky práva, povinnosti a záväzky vyplývajúce z vlastníctva stavby so súp. č.3406, a to záväzky predávajúceho ako pôvodného prenajímateľa vyplývajúce z nájmov obecných bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe so súp. č.3406, ktoré sú uvedené v Prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, kupujúci nenesie zodpovednosť za žiadne peňažné záväzky predávajúceho viažuce sa k Nehnutelnostiam, ktoré vznikli pred podpisom tejto Zmluvy. Všetky peňažné záväzky (najmä nedoplatky, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a podobne) viažuce sa k Nehnutelnostiam, ktoré vznikli pred podpisom tejto Zmluvy, neprechádzajú na kupujúceho a znáša ich v celom rozsahu predávajúci aj po podpise tejto Zmluvy.
5. Predávajúci sa zaväzuje, že najneskôr v deň podpisu tejto Zmluvy odovzdá kupujúcemu kompletnú spisovú dokumentáciu k právnomu stavu jednotlivých bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe so súp. č.3406, ako aj kompletnú technickú/projektovú dokumentáciu k Nehnutelnostiam, o čom zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prebraní.
6. Kupujúci sa zaväzuje, že na vlastné náklady:
 - a) zabezpečí všetkým nájomcom Nehnutelností a oprávneným osobám žijúcim s nájomcami v spoločnej domácnosti, pričom ich menný zoznam je konečný a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako Príloha č.2 Zmluvy, bytové náhrady (náhradné byty, náhradné ubytovanie a/alebo prístrešie – v zmysle Prílohy č.1 tejto Zmluvy);
 - b) zabezpečí vyst'ahovanie nájomcov a iných osôb nachádzajúcich sa v Nehnutelnostiach;
 - c) odstráni stavbu so súp. č.3406 okrem prípadu, že upravená projektová dokumentácia nebude vyžadovať odstránenie celej stavby, a nechá odviezť všetok stavebný odpad do zberného dvora, pričom búracie práce nesmú začať skôr ako nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie.
7. Kupujúci sa zaväzuje, že pri riešení otázok súvisiacich so zabezpečením bytových náhrad všetkým užívateľom, ktorí majú alebo im vznikne právo na bytovú náhradu na základe už prebiehajúcich konaní, bude postupovať v súčinnosti s terénnymi sociálnymi pracovníkmi občianskeho združenia Mládež ulice, Cyprichova 22, 831 54 Bratislava, IČO: 36069744.
8. Kupujúci sa zaväzuje, že bude znášať pripojenie ďalšieho odberného miesta cez transformačnú stanicu č. TS 0822-000 (adresa: Čapajevova 3110/26, 851 01 Bratislava) v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam podá predávajúci príslušnému okresnému úradu – katastrálnemu odboru po zaplatení celej kúpnej ceny, v zmysle Čl.II a Čl.III tejto Zmluvy kupujúcim, a po predložení príslubu bankovej záruky, v zmysle Čl.III ods.4 tejto Zmluvy kupujúcim. Poplatky spojené s podaním návrhu na vklad hradí kupujúci.
10. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Nehnutelnostiam dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu – katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností.
11. V prípade prerušenia alebo zastavenia konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva kupujúceho podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností, sa zmluvné strany zaväzujú vo vzájomnej súčinnosti vykonať všetky úkony potrebné k odstráneniu dôvodov, ktoré viedli k prerušeniu alebo zastaveniu konania, a to vo forme a spôsobom, ktorý je v súlade s príslušnými právnymi predpismi a zodpovedá účelu a cieľu, ktorý zamýšľali zmluvné strany

dosiahnuť uzatvorením tejto Zmluvy, najmä nie však výlučne prostredníctvom príslušného dodatku k tejto Zmluve.

12. Kupujúci sa ďalej zaväzuje realizovať výstavbu nového bytového domu v časovom horizonte nasledovne:
 - podať žiadosť o územné rozhodnutie, v súlade s právnymi predpismi, najneskôr do 6 mesiacov od podpisu tejto Zmluvy;
 - podať žiadosť o stavebné povolenie, v súlade s právnymi predpismi, bezprostredne po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia;
 - začať výstavbu bytového domu najneskôr do 1 mesiaca od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia;
 - odovzdať nové byty predávajúcemu, v zmysle Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej v deň podpisu tejto Zmluvy, najneskôr do 1 mesiaca od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
13. Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť kupujúcemu za účelom splnenia podmienok tejto Zmluvy a Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve potrebnú súčinnosť, a to najmä súčinnosť potrebnú k vydaniu právoplatného stavebného povolenia a búracieho povolenia k stavbe so súpisným č.3406, ako aj súčinnosť pri odstránení stavby, jej časti alebo stavebných úpravách.
14. Predávajúci sa zaväzuje vypovedať alebo inak ukončiť zmluvu o výkone správy Nehnutelností uzavretú so správcom Bytový podnik Petržalka, s.r.o. najneskôr 20.02.2014 a všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy vyporiadať následne do dvoch (2) mesiacov, v opačnom prípade zodpovedá kupujúcemu za škody, ktoré mu tým spôsobí. Kupujúci sa zaväzuje previesť na predávajúceho celý zostatok, ktorý sa bude nachádzať na účte fondu prevádzky, údržby a opráv ku dňu právoplatnosti búracieho povolenia, a to najneskôr do 5 pracovných dní od ukončenia zmluvy o výkone správy.
15. Kupujúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy nie je právnickou osobou, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v §9a ods.6 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, teda starostom mestskej časti Bratislava - Petržalka, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej mestskou časťou Bratislava - Petržalka, prednostom miestneho úradu Bratislava - Petržalka, zamestnancom mestskej časti, hlavným kontrolórom mestskej časti ani blízkou osobou uvedených osôb. Kupujúci preberá v plnej miere zodpovednosť za pravdivosť vyhlásení obsiahnutých v predchádzajúcej vete a v prípade, že sa tieto ukážu ako nepravdivé, zaväzuje sa znášať a nahradiť celú škodu tým spôsobenú.
16. Túto Zmluvu, v zmysle § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, zverejní mestská časť Bratislava - Petržalka na svojej webovej stránke.

Článok V

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia, upovedomenia, žiadosti a ostatná komunikácia predpokladaná touto Zmluvou, musí mať písomnú podobu a bude sa považovať za doručení aj v prípade neprevzatia zásielky druhou zmluvnou stranou, pokiaľ bola zásielka preukázateľne odoslaná na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inú adresu, ktorá bude oznámená ako adresa určená na doručovanie zásielok druhej zmluvnej strane alebo druhej zmluvnej strane v danom čase známa. V uvedených prípadoch sa

za deň doručenia bude považovať deň výslovného odmietnutia prevzatia zásielky, resp. deň, ktorým bolo adresátovi oznámené uloženie zásielky.

2. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto Zmluvy len na základe dohody zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
4. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva (2) exempláre budú predložené Okresnému úradu Bratislava – katastrálnemu odboru k návrhu na vklad vlastníckeho práva, štyri (4) rovnopisy obdrží predávajúci a dva (2) rovnopisy obdrží kupujúci.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je nijak obmedzená, a tento právny úkon urobili v predpísanej forme, pričom si túto Zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, zhoduje sa s ich slobodnou a vážnou vôľou, neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

Za predávajúceho:

Za kupujúceho:

V Bratislave, dňa 20.01.2014

V Bratislave, dňa 20.01.2014

Vladimír Bajan, starosta

Martin Kokavec, predseda predstavenstva
BS investments, a. s.

Prílohy:

1. Právny stav jednotlivých bytov a nebytových priestorov v stavbe so súp. č.3406 ku dňu 20.01.2014
2. Menný zoznam nájomcov a oprávnených osôb žijúcich s nájomcami v spoločnej domácnosti – Evidenčné listy jednotlivých bytov