

Kúpna zmluva

č. /MAJ/HLZ/2025

uzavretá podľa ust. § 409 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Predávajúci:

Názov: **Mesto Stará Turá**
v zastúpení: PharmDr. Leopold Barszcz, primátor mesta
sídlo: Gen. M. R. Štefánika 375/63, 916 01 Stará Turá
bank. spojenie: VÚB Trenčín a.s., expositúra Stará Turá
číslo účtu: IBAN SK67 0200 0000 0000 2062 2202
IČO: 00 312 002

(ďalej len „predávajúci“)

1.2 Kupujúci:

Meno, priezvisko:
Rodné priezvisko:
Dátum narodenie:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:
Štátna príslušnosť:

(ďalej len „kupujúci“, predávajúci a kupujúci ďalej aj ako „zmluvné strany“)

2. PREDMET KÚPY

2.1 Predávajúci je vlastníkom nehnuteľností:

- a) stavba súpisné číslo 168 (objekt bývalých detských jasí na Jiráskovej ulici),
- b) parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:
 - i. pozemok parc. č. 1043/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 789 m²,
 - ii. pozemok parc. č. 1044 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2134 m²
 - iii. pozemok parc. č. 1042/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1432 m²,
 - iv. pozemok parc. č. 1042/19 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 331 m²,

ktoré sú vo výlučnom vlastníctve mesta Stará Turá, zapísané na Okresnom úrade Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, na LV č. 1 vo vlastníckom podiele 1/1 v k. ú. Stará Turá.

3. PREDMET ZMLUVY

3.1 Predávajúci touto zmluvou predáva kupujúcemu a kupujúci kupuje od predávajúceho nehnuteľnosti:

- a) stavba súpisné číslo 168 (objekt bývalých detských jasí na Jiráskovej ulici),
- b) parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:
 - i. pozemok parc. č. 1043/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 789 m²,
 - ii. pozemok parc. č. 1044 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2134 m²
 - iii. pozemok parc. č. 1042/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1432 m²,
 - iv. pozemok parc. č. 1042/19 – zastavaná plocha o výmere 331 m²,

ktoré sú vo výlučnom vlastníctve mesta Stará Turá, zapísané na Okresnom úrade Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, na LV č. 1 vo vlastníckom podiele 1/1 v k. ú. Stará Turá (ďalej len „predmet kúpy“).

3.2 Prevod nehnuteľnosti sa realizuje na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže.

4. PODMIENKY VYUŽITIA POZEMKU

- 4.1 Kupujúci sa zaväzuje a súhlasí, že predmet kúpy – stavbu a pozemky – využije **výlučne na výstavbu a prevádzkovanie obchodného centra pre maloobchodné prevádzky zamerané na predaj tovaru a poskytovanie služieb (tzv. retail park) a súvisiacej obslužnej infraštruktúry**. Kupujúci je povinný túto svoju zmluvnú povinnosť zmluvne postúpiť, zaviazat' alebo inak previesť na každého ďalšieho nadobúdateľa, vlastníka, oprávneného z vecného bremena alebo akéhokoľvek užívateľa predmetných pozemkov alebo ich častí (aj keby sa zmenila v dôsledku zmien pozemkov ich výmera, usporiadanie, parcelné číslo alebo iná zmena evidenčného, administratívneho, faktického alebo materiálneho charakteru) a zaviazat' ich zmluvne tak k rovnakej povinnosti a za rovnakých podmienok (spolu so zmluvnou pokutou v prospech predávajúceho) ako kupujúceho podľa predchádzajúcej vety voči mestu Stará Turá. Porušenie tejto povinnosti kupujúcim je podstatným porušením zmluvy a zakladá právo predávajúceho na odstúpenie od tejto zmluvy do troch mesiacov ako sa dozvedel o porušení tejto povinnosti.
- 4.2 Súčasťou povinnosti predávajúceho vyplývajúcej z predchádzajúceho bodu je zároveň pri realizácii stanoveného účelu využitia predmetu kúpy dodržať v čo najväčšej možnej miere architektonicko-urbanistický návrh a regulatív, ako aj všetky vizuálne, priestorové, materiálové a technické parametre navrhovanej stavby retail parku, ktoré kupujúci predložil ako súčasť súťažného návrhu v obchodnej verejnej súťaži, ktorá predchádzala uzatvoreniu tejto zmluvy, a súbor týchto regulatívov zároveň tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej integrálnou súčasťou. Kupujúci berie na vedomie, že predávajúci je okrem iného osobou územnej samosprávy, ktorej vyplývajú zo zákona povinnosti ako najmä starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov, usmerňovanie ekonomickej činnosti v obci, utváranie podmienky na zásobovanie obce, vykonávanie činností v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov obce a rozvoja obce. Práve tieto činnosti predávajúceho boli motiváciou k prevodu vlastníctva predmetu kúpy na kupujúceho ako investora, ktorý má ekonomické možnosti komerčne zabezpečovať podmienky predaja tovaru a poskytovania služieb obyvateľom mesta Stará Turá, a sú zároveň dôvodmi, pre ktoré je nevyhnutné zabezpečiť splnenie účelu využitia predmetu kúpy na naplnenie účelu predaja predmetných pozemkov.
- 4.3 V prípade, že kupujúci, jeho právny nástupca, zmluvný partner alebo iná tretia strana poruší, aj keď bez svojho zavinenia, povinnosť kupujúceho vyplývajúcu z tohto článku zmluvy, je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku kúpnej ceny dohodnutej v bode 5.1 tejto zmluvy. Zmluvne strany vyhlasujú, že sa na výške zmluvnej pokuty vzájomne dohodli a považujú ju za primeranú s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti a prípadné následky, ktoré by jej porušenie spôsobilo predávajúcemu.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci je povinný zabezpečiť vydanie a nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie maloobchodných prevádzok alebo právoplatného povolenia o predčasnom užívaní, ktorým sa povolí predčasné užívanie maloobchodných prevádzok, a to najneskôr v lehote do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudne právoplatnosť posledné z rozhodnutí, ktorým sa povoľuje uskutočnenie všetkých stavieb a stavebných objektov, z ktorých budú pozostávať maloobchodné prevádzky. V prípade ak kupujúci nesplní, a to výlučne z dôvodov na jeho strane, túto jeho povinnosť, t. j. zabezpečiť vydanie a nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo právoplatného povolenia o predčasnom užívaní, ktorým sa povolí predčasné užívanie maloobchodných prevádzok v lehote podľa tohto odseku a k splneniu uvedenej povinnosti nedôjde ani po márnom uplynutí minimálne tridsaťdňovej (30) lehoty na nápravu plynúcej po doručení v poradní druhej (2.) výzvy na nápravu predávajúceho kupujúcemu, ktorá (druhá výzva) môže byť kupujúcemu doručená najskôr deň nasledujúci po dni márneho uplynutia posledného dňa tridsaťdňovej (30) lehoty na nápravu plynúcej po doručení v poradní prvej (1.) výzvy na nápravu predávajúceho kupujúcemu, je povinný uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške EUR 30 000,-, a to v lehote do 30 dní odo dňa doručenia oprávnenej písomnej výzvy predávajúceho na uhradenie predmetnej pokuty.

5. KÚPNA CENA

- 5.1 Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosť uvedenú v článku 1 a 2 tejto zmluvy za kúpnu cenu..... Eur, slovom..... Eur. Kúpna cena je stanovená na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej predávajúcim.
- 5.2 Kúpnu cenu sa kupujúci zaväzuje uhradiť vcelku bez splátok do 15 dní odo dňa podpisu tejto kúpnej zmluvy.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené s prevodom vlastníckeho práva k predmetu kúpy a vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí kupujúci.

6. VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Predávajúci vyhlasuje, že k prevádzaným nehnuteľnostiam sa neviažu žiadne dlhy, vecné bremená s výnimkou možných zákonných vecných bremien vlastníkov a správcov inžinierskych sietí alebo iné právne povinnosti.
- 6.2 Predávajúci vyhlasuje, že:
- a) nie sú mu známe žiadne skryté vady predmetu kúpy a nezamlčal kupujúcemu žiadnu relevantnú skutočnosť o stave predmetu kúpy,
 - b) nie je žiadnym spôsobom obmedzené jeho právo s predmetom kúpy disponovať,
 - c) k predmetu kúpy neboli vznesené reštitučné nároky ani sa o nich nekonalo a v súčasnosti nekonajú žiadne konania,
 - d) k predmetu kúpy neboli zriadené žiadne predkupné práva, zabezpečovacie prevody práv, zmluvy o budúcej zmluve, nebol podaný žiaden návrh na vklad, návrh alebo podnet na záznam alebo poznámku.
- 6.3 Kupujúci vyhlasuje, že pred podpisom kúpnej zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu kúpy a v takomto stave ho bez výhrad preberá v stave ako stojí a leží.

7. PREVOD VLASTNÍCTVA K PREDMETU KÚPY

- 7.1 Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že táto zmluva podlieha rozhodnutiu Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a že vlastnícke právo k nehnuteľnosti prejde na kupujúceho až dňom rozhodnutia Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci je povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa zaplatenia celej kúpnej ceny podľa bodov 5.1 a 5.2 tejto zmluvy.

8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Na základe výslovne prejavenej slobodnej vôle zmluvných strán, táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce rovnaké alebo obdobné ústne alebo písomné dohody, zmluvy alebo dojednania, ktoré zmluvné strany doteraz vzájomne uzavreli v súvislosti s predmetom zmluvy, pričom všetky takéto dohody, zmluvy alebo dojednania, ak existujú, strácajú platnosť a účinnosť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 8.2 Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých má každý povahu originálu, kupujúci obdrží dve (2) vyhotovenia, predávajúci dve (2) vyhotovenia a dve vyhotovenia sú určené pre Okresný úrad Nové mesto nad Váhom, katastrálny odbor.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že záväzkový právny vzťah vzniknutý na základe tejto zmluvy ako aj vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a subsidiárne zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení, pokiaľ nie sú touto zmluvou upravené odlišne. Zmluvné strany sa dohodli, že na rozhodovanie všetkých sporov,

ktoré vzniknú z tejto zmluvy vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, je príslušný vecne a miestne príslušný súd SR podľa zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.

- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vznikli alebo vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy, budú primárne riešené vzájomným rokovaním v dobrej viere a dohodou o urovnaní medzi zmluvnými stranami, pričom za predpokladu, že k dohode nedôjde budú predložené na rozhodnutie vecne a miestne príslušnému všeobecnému súdu SR.
- 8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, v Centrálnom registri zmlúv na základe nariadenia vlády č. 498/2011 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v tomto registri. Za zverejnenie tejto zmluvy v zmysle zákona je zodpovedná zmluvná strana, ktorá je povinnou osobou podľa zákona o slobode informácií, prípadne obe zmluvné strany. V prípade, že táto zmluva nie je zverejnená povinnou osobou do siedmich dní odo dňa uzavretia, druhá zmluvná strana sa zaväzuje podať návrh na zverejnenie v Obchodnom vestníku.
- 8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s touto zmluvou aj jej obsahom pred jej podpisom riadne oboznámili, prečítali si ju a jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju vážne, slobodne a nie pod nátlakom, určito, zrozumiteľne a súhlasia s jej obsahom, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne, alebo v zastúpení riadne oprávneným zástupcom, podpisujú. zmluvné strany potvrdzujú, že ich právna spôsobilosť na uzavretie zmluvy nie je ničím obmedzená a v prípade, že zmluvná strana koná svojím štatutárnym orgánom alebo oprávneným zástupcom, táto osoba je riadne oprávnená alebo splnomocnená na uzavretie tejto zmluvy.

Zmluva bola zverejnená na webovom sídle mesta Stará Turá a v Centrálnom registri zmlúv dňa:

V Starej Turej, dňa

V, dňa

Predávajúci: Mesto Stará Turá

Kupujúci:.....

PharmDr. Leopold Barszcz
primátor mesta

Meno, priezvisko:
funkcia: