

Kúpna zmluva č. 01/2021-NM

uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

Názov: Technická univerzita v Košiciach
Sídlo: Letná 1/9, 042 00 Košice-Sever
Štatutárny orgán: Dr. h. c. prof. h. c. prof. Ing. Stanislav Kmeť, DrSc., rektor
IČO: 00 397 610
DIČ: 2020486710
IČ DPH: SK2020486710
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu/IBAN:
Zriadený: verejná vysoká škola podľa zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „predávajúci“)

a

Názov: TURKON, s.r.o.
Sídlo: Popradská 58/D, 040 11 Košice-mestská časť Západ
Štatutárny orgán: Pavol Turczyk, konateľ
IČO: 36 589 560
DIČ: 2021948852
IČ DPH: SK2021948852
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu/IBAN:
Registovaný: Obchodný register Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo 16162/V

(ďalej ako „kupujúci“)

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je predaj nehnuteľností a zároveň prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam tak, ako sú špecifikované v bode 2. tohto článku zo strany Predávajúceho do výlučného vlastníctva Kupujúceho. Kupujúci sa zaväzuje za prevod podľa tejto zmluvy zaplatiť Predáváčemu dohodnutú kúpnu cenu spôsobom a za podmienok tak, ako vyplýva z článku III. tejto zmluvy.
2. Predmetom tejto zmluvy je predaj nehnuteľností a zároveň prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na meno Predávajúceho v podieli 1/1 a ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II, a sú evidované v katastri nehnuteľnosti na LV č. 23 ako:
 - 2.1. Pozemky/parcely:
 - a) pozemok registra C KN parcela č. 5497/1 vo výmere 7939 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - b) pozemok registra C KN parcela č. 5497/2 vo výmere 713 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- c) pozemok registra C KN parcela č. 5497/3 vo výmere 1315 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - d) pozemok registra C KN parcela č. 5497/4 vo výmere 636 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - e) pozemok registra C KN parcela č. 5497/5 vo výmere 206 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - f) pozemok registra C KN parcela č. 5497/6 vo výmere 258 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - g) pozemok registra C KN parcela č. 5497/7 vo výmere 32 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
- 2.2. Stavby/budovy slúžiace pre školstvo:
- a) budova súpisné číslo II. 1443, orientačné číslo 58, umiestnená na parc. č. 5489/71, 5497/7, 4306/10, 4306/11, 4307/3, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 1443 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 15038;
 - b) budova súpisné číslo II. 2039, bez orientačného čísla, umiestnená na parc. č. 5489/72, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2039 nie je evidovaný na liste vlastníctva;
 - c) budova súpisné číslo II. 2040, orientačné číslo 58/A, umiestnená na parc. č. 4306/8, 4306/9, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2040 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 15038;
 - d) budova súpisné číslo II. 2041, orientačné číslo 58/B, umiestnená na parc. č. 5497/2,
 - e) budova súpisné číslo II. 2042, orientačné číslo 58/C, umiestnená na parc. č. 5497/5,
 - f) budova súpisné číslo II. 2043, orientačné číslo 58/D, umiestnená na parc. č. 5497/3,
 - g) budova súpisné číslo II. 2044, orientačné číslo 58/E, umiestnená na parc. č. 5497/4, 5489/74, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2044 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 17067;
 - h) budova súpisné číslo II. 2045, orientačné číslo 58/F, umiestnená na parc. č. 5489/73, 5489/129, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2045 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 17067;
 - i) budova súpisné číslo II. 2046, orientačné číslo 58/G, umiestnená na parc. č. 5489/75, 5489/124, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2046 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 15101; umiestnená na parc. č. 5489/178, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2046 nie je evidovaný na liste vlastníctva;
 - j) budova súpisné číslo II. 2047, orientačné číslo 58/H, umiestnená na parc. č. 5489/76, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2047 nie je evidovaný na liste vlastníctva;
 - k) budova súpisné číslo II. 2048, orientačné číslo 58/I, umiestnená na parc. č. 5489/77, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2048 nie je evidovaný na liste vlastníctva; umiestnená na parc. č. 5489/101, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2048 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 16140;
 - l) budova súpisné číslo II. 2049, orientačné číslo 58/J, umiestnená na parc. č. 5489/78, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2049 nie je evidovaný na liste vlastníctva;

umiestnená na parc. č. 5489/102,
právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2049 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 16140;
umiestnená na parc. č. 5489/125,
právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2049 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 17067;
umiestnená na parc. č. 5489/176,
právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2049 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 15101;
ktoré sú umiestnené jednak na pozemkoch vo vlastníctve Predávajúceho, ale aj na pozemkoch vo vlastníctve tretích osôb tak, ako je to zapísané na LV č. 23, k.ú. Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II.

3. Predávajúci touto zmluvou predáva Kupujúcemu pozemky uvedené v bode 2. tohto článku v celkovej výmere 11 099 m² a 12 stavieb/budov. Predávajúci zároveň predáva kupujúcemu oplotenie uvedených nehnuteľností a vonkajšie úpravy, ktoré sú pevne spojené s predávanými nehnuteľnosťami/pozemkami a ktoré sú vo vlastníctve Predávajúceho: spevnené plochy z prefabrikovaných panelov, spevnená štrková plocha, spevnená monolitická betónová plocha, spevnená asfaltová plocha, technická nádrž, hlavný rozvod vodovodu, vodomerné šachty, kanalizácia splášková, kanalizácia zrážková, teplovodná kanalizácia, teplovodné rozvody, kotolňa, trafostanica, elektrické rozvody k jednotlivým budovám a vonkajšie osvetlenie a ktoré Kupujúci kupuje za kúpnu cenu uvedenú v článku III. tejto zmluvy.

III.

Kúpna cena

1. Podkladom pre stanovenie kúpnej ceny je Znalecký posudok č. 1/2020 zo dňa 14.01.2020 vypracovaný znalcom doc. Ing. Milan Nič, PhD., znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti, stavebné konštrukcie, na základe ktorého bola hodnota nehnuteľného majetku v areáli Popradská, ktorý je vo vlastníctve Predávajúceho (pozemky, stavby na pozemkoch Predávajúceho, stavby čiastočne na pozemkoch Predávajúceho, stavby na cudzích pozemkoch, drobné stavby, vonkajšie úpravy) stanovená na 1 280 000,00 €.
2. Kúpna cena bola stanovená na základe ponuky zo strany Kupujúceho v rámci vypísanej obchodnej verejnej súťaže na 1 280 500,00 € (Slovom Jedenmilióndvestoosemdesiattisícpäťsto eur). Kúpna cena je uvedená bez DPH, nakoľko Predávajúci nie je v tejto oblasti platcom DPH.
3. Na základe dohody zmluvných strán Kupujúci zaplatí kúpnu cenu uvedenú v bode 2. tohto článku Predávajúcemu bezhotovostne prevodom kúpnej ceny na bankový účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy pri podpise tejto zmluvy.
4. Kúpna cena sa považuje za uhradenú dňom jej odpísania z bankového účtu Kupujúceho na bankový účet Predávajúceho.

IV.

Vyhľadania zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že:
 - je výlučným vlastníkom predávaných nehnuteľností, ktoré sú zapísané na jeho meno na LV č. 23, kat. územie Terasa, okres Košice II,
 - oboznámil Kupujúceho s tým, že časť budov je postavená na pozemkoch vo vlastníctve tretích osôb,
 - oboznámil Kupujúceho so súdnymi konaniami vedenými proti Predávajúcemu ako žalovanému a ktoré začali počas trvania vlastníctva Predávajúceho k predávaným nehnuteľnostiam. Uvedené súdne konania sú vedené v súvislosti s užívaním pozemkov vo vlastníctve tretích osôb a tieto súdne konania si Predávajúci vysporiada sám na vlastné náklady (predmetom súdnych sporov sú pozemky registra C KN parc. č. 5489/130, 5489/123, 5489/122, 5489/73, 5489/74 a 5489/75),
 - oboznámil Kupujúceho s prebiehajúcim súdnym sporom, kde Predávajúci podal žalobu, ktorej predmetom je určenie časovo neobmedzeného vecného bremena „in rem“ spočívajúceho v práve

neobmedzeného užívania nehnuteľností/pozemkov registra C KN parc. č. 5489/130, 5489/123, 5489/122, 5489/73, 5489/74 a 5489/75, ktorá je vedená na Okresnom súde Košice II pod sp. zn. 11C/205/2016, ktorá súvisí so žalobami uvedenými v predchádzajúcom odseku tohto článku,

- oboznámil Kupujúceho s tým, že budovy, ktoré sú predmetom predaja, sú v nájme tretích osôb a časť aj v užívaní Predávajúceho a v súvislosti s tým mu odovzdal celú súvisiacu zmluvnú dokumentáciu týkajúcu sa nájomných vzťahov, pričom užívanie časti budov Predávajúcim bude ukončené podľa dohody medzi Predávajúcim a Kupujúcim,
- oboznámil Kupujúceho s obsahom Znaleckého posudku č. 1/2020 zo dňa 14.01.2020, ktorý podrobne opisuje stav pozemkov, technický stav jednotlivých budov (nákrety, výmery) a ostatných vonkajších úprav a ktorý Predávajúci v jednom vyhotovení odovzdá Kupujúcemu pri podpise tejto zmluvy,
- Kupujúceho oboznámil so všetkými právnymi vzťahmi týkajúcimi sa nehnuteľností, že všetky tieto vzťahy sú pravdivo, úplne a presne opísané v tejto zmluve a že neexistujú žiadne iné právne vzťahy k nehnuteľnostiam, ktoré by neboli opísané v tejto zmluve.

2. Kupujúci vyhlasuje, že:

- sa riadne oboznámil so stavom nehnuteľností, nakoľko časť z nich užíva ako nájomca,
- berie na vedomie informáciu o prebiehajúcich súdnych sporoch týkajúcich sa užívania pozemkov vo vlastníctve tretích osôb a podanej žalobe zo strany Predávajúceho týkajúcej sa časovo neobmedzeného vecného bremena, s výhradou, že Predávajúci vysporiada všetky náklady súvisiace s prebiehajúcimi konaniami,
- v súlade s uzatvorenými nájomnými zmluvami, zachová existujúce nájomné vzťahy podľa § 680 ods. 2 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ktorý ustanovuje, že nový vlastník vstupuje do právneho postavenia prenajímateľa, teda prevezme všetky práva a záväzky z existujúcich nájomných zmlúv,
- voči zistenému stavu nemá žiadne výhrady a má záujem kúpiť nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva,
- zabezpečí finančné prostriedky za účelom splnenia povinnosti zaplatiť kúpnu cenu dohodnutým spôsobom a v dohodnutej výške, a to aj prostredníctvom bankového úveru.

V.

Nadobudnutie vlastníctva

1. Vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam prechádza na Kupujúceho dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé, že svojimi prejavmi vôle sú viazané až do rozhodnutia Okresného úradu Košice, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
2. V prípade, že nedôjde k prevodu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy, Kupujúci i Predávajúci sú oprávnení od zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy zo strany sa táto zmluva zrušuje od začiatku a zmluvné strany sú povinné vrátiť si vzájomné plnenia, t. j. Kupujúci je povinný vydať Predávajúcemu späť prevádzané nehnuteľnosti, teda zabezpečiť prevod vlastníckeho práva späť na Predávajúceho a Predávajúci je povinný vrátiť Kupujúcemu kúpnu cenu uhradenú na jeho účet, všetko ku dňu odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy zo strany Predávajúceho/Kupujúceho je na základe dohody zmluvných strán účinné dňom nasledujúcim po dni jeho doručenia Kupujúcemu/Predávajúcemu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva podá Kupujúci, a to najneskôr do troch (3) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Správne poplatky spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva znáša v celom rozsahu Kupujúci.

VI.

Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa môže meniť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme. Od tejto zmluvy možno odstúpiť iba z dôvodov v nej uvedených.
2. Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetu zmluvy a úhrady kúpnej ceny. Podpisom tejto zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce písomné a ústne dohody súvisiace s predmetom tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu tejto zmluvy spíšu osobitný protokol, ktorého súčasťou bude aj príslušná dokumentácia týkajúca sa nehnuteľností, nájmov a zásobovania médiami. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že Predávajúci poskytne Kupujúcemu súčinnosť súvisiacu s odpočtom a odberom všetkých médií.
4. Na kúpu nehnuteľnosti a platnosť tejto zmluvy sa podľa § 41 ods. 1 písm. a) zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vyžaduje udelenie predchádzajúceho písomného súhlasu Správnej rady Technickej univerzity v Košiciach, ktorý bol udelený dňa 21.06.2019 číslo uznesenia 9/2019 a 10.09.2020, číslo uznesenia 6/2020.
5. Na kúpu nehnuteľnosti a platnosť tejto zmluvy sa podľa § 16 ods. 3 písm. c) Štatútu Technickej univerzity v Košiciach vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Akademického senátu Technickej univerzity v Košiciach, ktorý bol udelený dňa 24.02.2020 číslo uznesenia 10/2020.
6. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
7. Táto zmluva bola spísaná v 4 vyhotoveniach, pričom každé má platnosť originálu, a z ktorých sú dve vyhotovenia určené Okresnému úradu Košice, katastrálnemu odboru a každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že zmluvu neuzavreli, ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Košice 14.01.2021

Dr. h. c. prof. h. c. prof. Ing. Stanislav Kmeť, DrSc.
rektor
za Predávajúceho

Pavol Turczyk
konateľ
za Kupujúceho

Košice 14.01.2021

Košice 14.01.2021