

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá medzi

MH Manažment, a.s.

a

RETAIL PARK SENEČ, s. r. o.

Táto Kúpna zmluva (ďalej len „**Zmluva**“) bola uzavretá nižšie uvedeného dňa medzi:

- 1) **MH Manažment, a. s.**, so sídlom: Turbínová 3, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 50 088 033, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 6295/B, číslo účtu: SK19 8180 0000 0070 0055 2886, BIC: SPSRSKBA (ďalej len „**Predávajúci**“);

a

- 2) **RETAIL PARK SENEC, s. r. o.**, so sídlom: Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 47 243 562, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 85508/B (ďalej len „**Kupujúci**“);

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo aj ako „**Zmluvná strana**“).

PREAMBULA

KEĎŽE:

- (A) Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Radvaň, obci Banská Bystrica, okrese Banská Bystrica, zapísaných na liste vlastníctva č. 1983 ako (i) parcela registra „C“ číslo 1946/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 406 m², (ii) parcela registra „C“ č. 1946/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 470 m², (iii) parcela registra „C“ č. 1946/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 317 m², (iv) parcela registra „C“ č. 1946/13, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 8 m², (v) parcela registra „C“ č. 3381/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 8.311 m², (vi) parcela registra „C“ č. 3594/10, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 424 m² a (vii) parcela registra „C“ č. 3594/11, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1.622 m² (ďalej spoločne len „**Pozemky**“).
- (B) Predávajúci je výlučným vlastníkom stavby – sklad plynu, súpisné číslo 394, postavenej na pozemku nachádzajúcom sa v katastrálnom území Radvaň, obci Banská Bystrica, okrese Banská Bystrica zapísanom na liste vlastníctva č. 1983 (ďalej len „**Stavba**“, Pozemky a Stavba ďalej spoločne aj ako „**Nehnutelnosti**“).
- (C) Nehnutelnosti sú bližšie opísané v Znaleckom posudku č. 4/2019 spracovanom znalcom Ing. Štefanom Pastierovičom, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica, dňa 14.01.2019 (ďalej len „**Znalecký posudok**“).
- (D) Za účelom predaja Nehnutelností Predávajúci vyhlásil verejnú súťaž (ďalej len „**Verejná súťaž**“), pričom predkladatelia ponúk mali počas Verejnej súťaže možnosť nahliadnuť aj do Znaleckého posudku. V rámci Verejnej súťaže bola ako víťazná vyhodnotená ponuka, ktorú predložil Kupujúci.
- (E) Predávajúci má záujem predať a Kupujúci má záujem kúpiť Nehnutelnosti za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

PRETO, s uvážení vyššie uvedených skutočností, sa Zmluvné strany dohodli na nasledovnom:

Článok 1 Predmet Zmluvy

- 1.1 V súlade s podmienkami tejto Zmluvy Predávajúci predáva Kupujúcemu a Kupujúci kupuje od Predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva (podiel 1/1) Nehnutelnosti so všetkými súčasťami a príslušenstvom, za čo sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu Kúpnu cenu (ako je tento pojem zadefinovaný v bode 2.1 tejto Zmluvy).

Článok 2 Kúpna cena, platobné podmienky

- 2.1 Kupujúci zaplatí Predávajúcemu za Nehnutelnosti kúpnu cenu vo výške 456.000 eur, ktorá sa skladá z kúpnej ceny Nehnutelností vo výške 380.000 eur bez DPH a príslušnej DPH vo výške 76.000 eur (ďalej len „**Kúpna cena**“).
- 2.2 Kupujúci je povinný zaplatiť Kúpnu cenu Predávajúcemu do pätnástich (15) dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy bankovým prevodom na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Kúpna cena sa považuje za zaplatenú v deň, kedy bola celá čiastka pripísaná na bankový účet Predávajúceho.

Článok 3 Osobitné dojednania

- 3.1 Predávajúci týmto vyhlasuje a zaručuje Kupujúcemu, že ku dňa uzavretia tejto Zmluvy je Predávajúci výlučným vlastníkom Nehnutelnosti a s výnimkou Nájomnej zmluvy (ako je tento pojem zadefinovaný v bode 5.1 tejto Zmluvy) tieto nie sú zaťažené žiadnymi právami tretích osôb. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že s výnimkou vyhlásenia podľa predchádzajúcej vety, Predávajúci neposkytuje Kupujúcemu žiadne vyhlásenia alebo akékoľvek záruky ohľadom právneho alebo faktického stavu Nehnutelností alebo akýchkoľvek ich vlastností a v tomto ohľade nemá voči Kupujúcemu žiadnu zodpovednosť.
- 3.2 Kupujúci berie na vedomie, že (i) vo vzťahu k Nehnutelnostiam je na Okresnom súde Banská Bystrica vedené pod sp. zn. 13C/52/2020 súdne konanie o zriadenie vecného bremena a nariadenie neodkladného opatrenia a (ii) vo vzťahu k jednému z Pozemkov (parc. č. 3381/1) je na Okresnom súde vedené pod sp. zn. 62Cb/135/2020 súdne konanie o zriadenie vecného bremena k pozemku a nariadenie neodkladného opatrenia (ďalej len „**Súdne konania**“).
- 3.3 Kupujúci berie na vedomie, že ohľadom Súdnych konaní sú na liste vlastníctva, na ktorom sú evidované Nehnutelnosti vyznačené poznámky s nasledovným znením: (i) „*Oznámenie Okresného súdu Banská Bystrica o začatí súdneho konania vo veci o zriadenie vecného bremena a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia pod spis. zn. 13C/52/2020 zo dňa 9.9.2020 - čz 2872/2020*“ a (ii) „*Na parc. C-KN č. 3381/1: Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica zo dňa 27.10.2020 o začatí súdneho konania sp. zn. 62Cb/135/2020 o zriadenie vecného bremena k pozemku a o nariadenie neodkladného opatrenia - čz 3668/2020*“.
- 3.4 Kupujúci týmto vyhlasuje, že je mu známy právny a faktický stav Nehnutelností (vrátane Súdnych konaní a ich možných dôsledkov) a v tomto stave ich kupuje. Kupujúci súčasne

vyhlasuje, že zo strany Predávajúceho bol o Súdnych konaniach informovaný v rámci Verejnej súťaže a jeho ponuka bola predložená aj s vedomosťou o existencii Súdnych konaní.

- 3.5 Kupujúci týmto vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je ako partner verejného sektora zapísaný v Registri partnerov verejného sektora. Kupujúci sa týmto zaväzuje zabezpečiť zápis v Registri partnerov verejného sektora počas celej doby trvania tejto Zmluvy.
- 3.6 Predávajúci sa zaväzuje, že odo dňa uzavretia tejto Zmluvy až do dňa kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam:
 - 3.6.1 nepredá, nedaruje, nezamení, nevloží ako vklad do základného imania akejkoľvek právnickej osoby ani inak nescudzí Nehnutelnosti;
 - 3.6.2 nezriadi alebo nestrpí zriadenie akéhokoľvek záložného práva, predkupného práva, vecného bremena alebo akejkoľvek inej ťarchy na Nehnutelnosti alebo ktorejkoľvek ich časti;
 - 3.6.3 nevykoná žiadny právny úkon alebo iné kroky voči tretím osobám, vrátane, že nebude rokovať, snažiť sa získať alebo prijímať ponuky od tretích strán, ktoré by mohli viesť k založeniu práv alebo povinností uvedených v bodoch 3.6.1 a 3.6.2 tejto Zmluvy;
 - 3.6.4 nevykoná žiadny právny úkon alebo iné kroky, ktoré by boli v rozpore s touto Zmluvou, alebo by mohli akýmkoľvek spôsobom znemožniť, ohroziť, sťažiť alebo nepriaznivo ovplyvniť riadne plnenie záväzkov Predávajúceho z tejto Zmluvy.
- 3.7 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že za porušenie akéhokoľvek vyhlásenia a/alebo povinnosti Predávajúceho podľa tejto Zmluvy sa nebude považovať porušenie takéhoto vyhlásenia a/alebo povinnosti, ktoré nastalo v dôsledku rozhodnutia súdu záväzného pre Predávajúceho a vydaného po dni uzavretia tejto Zmluvy v rámci Súdnych konaní (napr. zriadenie vecného brèmena k Nehnutelnostiam a pod.).

Článok 4 Nadobudnutie vlastníctva

- 4.1 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Nehnutelnostiam ku dňu právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorým bude povolený vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam podľa tejto Zmluvy v prospech Kupujúceho.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k Nehnutelnostiam v prospech Kupujúceho podľa tejto Zmluvy podá Predávajúci do piatich (5) pracovných dní odo dňa zaplataenia Kúpnej ceny. Správny poplatok spojený s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k Nehnutelnostiam v prospech Kupujúceho zaplatí Predávajúci.
- 4.3 Ak príslušný okresný úrad, katastrálny odbor preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k Nehnutelnostiam v prospech Kupujúceho podľa tejto Zmluvy z dôvodu, ktorý môžu Zmluvné strany odstrániť, zaväzujú sa Zmluvné strany bez zbytočného odkladu urobiť všetky právne úkony a ostatné kroky potrebné na odstránenie zistených

nedostatkov alebo prekážok brániacich zápisu vlastníckeho práva Kupujúceho k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností.

Článok 5 Odovzdanie a prevzatie Nehnutelností

- 5.1 Kupujúci berie na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy sú Nehnutelnosti užívané spoločnosťou PALIVO - impex, uhoľné sklady, s.r.o. (sídlo: Zvolenská cesta 21, 974 05 Banská Bystrica, IČO: 36 024 201) (ďalej len „**Nájomca**“) na základe Zmluvy č. 06-02-091 o nájme nehnuteľností a úprave vzťahov s nájmom súvisiacich zo dňa 22.01.2007 (ďalej len „**Nájomná zmluva**“). Kupujúci týmto potvrdzuje, že o existencii Nájomnej zmluvy bol zo strany Predávajúceho informovaný ešte pred predložením svojej ponuky v rámci Verejnej súťaže.
- 5.2 Kupujúci berie na vedomie, že podľa Nájomnej zmluvy má táto zaniknúť ku dňu prevodu vlastníctva k Nehnutelnostiam, pričom Nájomca je podľa Nájomnej zmluvy povinný najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa jej zániku predložiť Predávajúcemu zápisnicu o odovzdaní a prevzatí majetku, ktorý bol predmetom nájmu.
- 5.3 Predávajúci sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto Zmluvy písomne informuje Nájomcu o skutočnosti, že bola uzavretá táto Zmluva a tiež o predpokladanom zániku Nájomnej zmluvy.
- 5.4 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nehnutelnosti sa považujú za odovzdané Kupujúcemu (bez potreby podpísania akéhokoľvek osobitného protokolu alebo iného obdobného dokumentu) ku dňu právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorým bude povolený vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam podľa tejto Zmluvy v prospech Kupujúceho. Odo dňa odovzdania Nehnutelností podľa tohto bodu znáša nebezpečenstvo škody na Nehnutelnostiach Kupujúci.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený Nehnutelnosti užívať odo dňa ich odovzdania podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy s tým, že pokiaľ k tomuto dňu budú tieto užívať iné osoby (napr. Nájomca a/alebo jeho podnájomníci), je akékoľvek úkony spojené s vypratáním Nehnutelností povinný vykonať Kupujúci, pričom Predávajúci nemá voči Kupujúcemu v tomto ohľade žiadnu zodpovednosť.
- 5.6 Kupujúci berie na vedomie, že Predávajúci nemá vedomosť, že by sa v rámci Nehnutelností nachádzali akékoľvek hnutelné veci, ktoré by boli v jeho vlastníctve. Pokiaľ by však Kupujúci po odovzdaní Pozemkov a Stavieb podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy zistil, že v rámci Nehnutelností sa nachádzajú aj veci Predávajúceho, je Kupujúci povinný o tejto skutočnosti bezodkladne písomne informovať Predávajúceho. Následne Zmluvné strany v dobrej viere prerokujú ďalší postup ohľadom týchto vecí.

Článok 6 Ukončenie a zánik Zmluvy

- 6.1 Túto Zmluvu je možné ukončiť len (i) vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu dohodnutému v uvedenej dohode alebo (ii) odstúpením od Zmluvy niektorou so Zmluvných strán z dôvodov a za podmienok uvedených v tomto Článku Zmluvy.
- 6.2 Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy ak príslušný okresný úrad, katastrálny odbor právoplatne zastaví konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy alebo tento návrh na vklad právoplatne zamietne.
- 6.3 Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy ak Kupujúci nenadobudne vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy ani do stodvsiatich (120) dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
- 6.4 Odstúpenie od Zmluvy musí byť vykonané písomnou formou. Účinky odstúpenia nastanú okamihom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.
- 6.5 V dôsledku odstúpenia sa táto Zmluva zrušuje od počiatku (*ex tunc*). Odstúpenie od Zmluvy sa nedotýka nárokov Zmluvných strán, ktoré podľa tejto Zmluvy vznikli pred odstúpením, vrátane nie však výlučne nárokov na náhradu škody.
- 6.6 Bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy, táto Zmluva automaticky zaniká (bez potreby akéhokoľvek úkonu ktorejkoľvek Zmluvnej strany), ak Kupujúci neuhradí Kúpnu cenu do pätnástich (15) dní odo dňa uzavretia Zmluvy.
- 6.7 Bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, pokiaľ by mu takáto povinnosť priamo alebo nepriamo vyplývala zo súdneho rozhodnutia záväzného pre Predávajúceho, ktoré by po dni uzavretia tejto Zmluvy bolo vydané v rámci akéhokoľvek súdneho konania.

Článok 7 Doručovanie

- 7.1 Pokiaľ táto Zmluva výslovne nestanoví inak, všetky oznámenia, výzvy a iná korešpondencia podľa tejto Zmluvy musia byť vyhotovené v písomnej forme a budú sa považovať za riadne doručené ktorejkoľvek Zmluvnej strane, keď sa doručia (i) osobne, alebo zašlú (ii) doporučenou poštou alebo (iii) kuriérskou službou na kontaktné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na iné kontaktné údaje, ktoré budú oznámené druhej Zmluvnej strane vyššie uvedeným spôsobom.
- 7.2 Zmluvné strany sa zaväzujú oznámiť si bezodkladne akúkoľvek zmenu svojich kontaktných údajov.
- 7.3 Všetky úkony urobené písomne sú účinné okamihom ich doručenia Zmluvnej strane, ktorej sú adresované.

- 7.4 Písomnosť sa bude považovať za doručení aj vtedy, ak nebude prevzatá Zmluvnou stranou, ktorej bola adresovaná, a to dňom, kedy bola uložená na pošte po neúspešnom pokuse pošty o doručenie písomnosti určenej Zmluvnej strane ako adresátovi. Bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy, zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, pričom vykonanie pokusu o doručení písomnej zásielky sa preukáže vyhlásením kuriéra, alebo, v prípade doporučenej zásielky, dňom udaným poštou na návratke.

Článok 8 Spoločné ustanovenia

- 8.1 Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, každá Zmluvná strana znáša svoje vlastné náklady a výdavky, ktoré jej vznikli v súvislosti s rokovaním, uzavretím a plnením tejto Zmluvy a záležitosťami, ktoré Zmluva predpokladá.
- 8.2 Kupujúci nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam Predávajúceho z tejto Zmluvy.
- 8.3 Do lehoty určenej podľa dní sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty. Ak koniec lehoty pripadne na sobotu, nedeľu alebo na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 8.4 Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie, ktoré je od nich možné spravodlivo požadovať, za účelom poskytnutia si vzájomnej pomoci a súčinnosti pri realizácii a plnení tejto Zmluvy. V prípade vzniku akýchkoľvek prekážok alebo omeškania, alebo existencie akýchkoľvek okolností, ktoré by mohli mať nepriaznivý vplyv na riadne a včasné splnenie povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu navzájom informovať a podniknúť akékoľvek úkony potrebné k vyriešeniu vzniknutej situácie.

Článok 9 Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka a súvisiacich ustanovení zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 9.2 Táto Zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky a vykladá sa výlučne podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve, sa riadia príslušnými stanovami platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.3 Táto Zmluva so všetkými jej ustanoveniami a prílohami predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán o predmete Zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce rokovania a písomné alebo ústne dohody medzi Zmluvnými stranami, pokiaľ ide o predmet Zmluvy.
- 9.4 Akékoľvek zmeny, úpravy, doplnenia alebo dodatky k Zmluve musia mať podobu písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami na jednom dokumente, v opačnom prípade sú tieto následné zmeny, úpravy, doplnenia alebo dodatky k Zmluve neplatné.
- 9.5 Ak sa ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy stane alebo bude považované za neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, ostatné ustanovenia tejto Zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú platné, účinné a vykonateľné v plnom rozsahu, ktorý právny poriadok umožňuje.

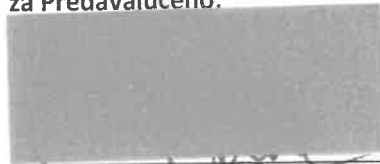
Zmluvné strany sa týmto zaväzujú nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenia novými, ktoré budú svojim významom čo najbližšie významu ustanovení, ktoré sa stali neplatnými, neúčinnými alebo nevykonateľnými.

- 9.6 Akékoľvek spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo ukončenie, budú prednostne riešené zmiernou a v dobrej viere. Spory, ktoré nebudú medzi Zmluvnými stranami urovnané podľa predchádzajúcej vety, sa s konečnou platnosťou vyriešia na vecne a miestne príslušnom súde v Slovenskej republike.
- 9.7 Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch. Predávajúci a Kupujúci obdržia po dvoch (2) rovnopisoch a zostávajúce dva (2) rovnopisy Zmluvy budú použité pre potreby katastrálneho konania.
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si text Zmluvy prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne určitý a zrozumiteľný a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu bez akýchkoľvek omylov, a že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek Zmluvnú stranu, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.

NA SÚHLAS S VYŠŠIE UVEDENÝM, každá zo Zmluvných strán riadne podpísala túto Zmluvu v nižšie uvedený deň.

V Bratislave, dňa 11.03.2021

za Predávajúceho:



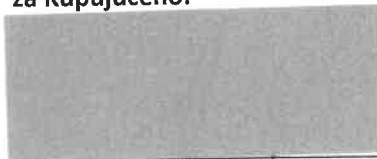
Ing. Ľuboš Lopatka, PhD.
predseda predstavenstva
(osvedčený podpis)



JUDr. Andrej Holák
podpredseda predstavenstva
(osvedčený podpis)

v BA, dňa 5.3.2021

za Kupujúceho:



Laurie Ashley Farmer
konateľ



Roman Vašš
konateľ