

188/20

Kúpna zmluva s právom spätnej kúpy

uzatvorená podľa § 588 a nasl. a § 607 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník)

Zmluvné strany:

Predávajúci: Mesto Turčianske Teplice
so sídlom: Partizánska 413/1, 039 01 Turčianske Teplice, Slovenská republika
štatutárny orgán: Mgr. Igor Hus, primátor mesta
IČO: 00 317 004
DIČ: 2020595093
Bank. spojenie : Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu :

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci: HERMÉS IP s. r. o.
so sídlom: Tallerova 4, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto,
Slovenská republika
štatutárny orgán: Igor Pastierik, konateľ spoločnosti
IČO: 31 444 300
IČ DPH: SK2020468736
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
č. účtu:
Zápis v OR/ŽR: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, vložka číslo: 116631/B

(ďalej len „kupujúci“)

(predávajúci a kupujúci ďalej len „zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „zmluvná strana“)

a

Ručiteľ: L.I.R.R., s.r.o.
so sídlom: Necpalská 243/30, 971 01 Prievidza
IČO: 36 296 414
Zápis v OR: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vl. č.
10299/R
štatutárny orgán: Igor Pastierik, konateľ spoločnosti

(ďalej len „ručiteľ“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto kúpnu zmluvu
s dojednaným právom spätnej kúpy nehnuteľností (ďalej len „Zmluva“)

Preambula

- A) Zmluvné strany uzavreli dňa 27.07.2020 Kúpnu zmluvu v znení Dodatku č. 1 zo dňa 28.08.2020, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva z Predávajúceho na Kupujúceho k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú Turčianske Teplice, obec a okres Turčianske Teplice, ktoré sú t.č. evidované na LV 2732 ako:
- parcela C-KN č. 107/180, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 4 813 m²,
 - parcela C-KN č. 108/2, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 637 m²,
 - parcela C-KN č. 109/1, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 3 773 m²,
 - parcela C-KN č. 110/1, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 129 m²,
 - parcely C-KN č. 110/2, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 226 m²,
 - parcela č. C-KN 112/12, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 922 m², (ďalej len „Kúpna zmluva 1/“).
- B) Všetky vyššie uvedené pozemky v predchádzajúcom bode tejto Preambuly sa na účely tejto Zmluvy označujú ďalej aj ako „Pozemky 1/“.
- C) Kupujúci sa v súlade s uzavretou Kúpnu zmluvou 1/ zaviazal na Pozemkoch 1/ vybudovať v súlade s Urbanisticko-architektonickou štúdiou realizovateľnosti, vypracovanou Ing. Milanom Červeňom, č. opr.2431*A1, zo dňa 10/2019 investičný zámer - výstavbu Obchodného centra Turčianske Teplice.
- D) Vzhľadom k vzniknutej dodatočnej potrebe väčšieho územia pre vybudovanie nákupného areálu pre projekt obchodu a služieb, ktorého zobrazenie tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „Nákupný areál“), vrátane vybudovania spoločných komunikácií pre zabezpečenie prístupu a zásobovania Obchodného centra a Nákupného areálu, s využitím synergického efektu oboch areálov pre zlepšenie nákupných možností obyvateľov mesta Turčianske Teplice, uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu.

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú Turčianske Teplice, obec a okres Turčianske Teplice, ktoré sú evidované na LV 1721 ako:
 - parcela CKN 107/181, o výmere 287 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast,
 - parcela CKN 108/3, o výmere 337 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - parcela CKN 109/2, o výmere 75 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast,
 - parcela CKN 110/4, o výmere 71 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - parcela CKN 112/11, o výmere 3 078 m², druh pozemku: ostatná plocha,
2. Nehnuteľnosti uvedené v článku I bod 1 tejto Zmluvy sú na účely tejto zmluvy Predmetom kúpy.

3. Prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpy bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva mesta Turčianske Teplice č. 64/2022 zo dňa 11.08.2022

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli a vyhlasujú, že Predávajúci predáva a Kupujúci kupuje v celosti Predmet kúpy tak, ako je uvedený v článku I bod 1 tejto Zmluvy za dojednanú Kúpnu cenu uvedenú v článku III. v zmysle podmienok tejto Zmluvy.
2. Predávajúci prevádza Predmet predaja do výlučného vlastníctva Kupujúceho za podmienok upravených v tejto Zmluve. Kupujúci od Predávajúceho Predmet kúpy prijíma a zaväzuje sa Predáváčemu zaň zaplatiť Kúpnu cenu podľa tejto Zmluvy.
3. Pre vylúčenie pochybností, prevod vlastníckeho práva sa vzťahuje na pozemky, ich súčasti, plody a úžitky a na ich príslušenstvo, vrátane akýchkoľvek drobných a podzemných stavieb vo vlastníctve Predávajúceho, ktoré nie sú evidované v Katastri nehnuteľností, ak sú súčasťou hlavnej veci ako predmetu kúpy.

Čl. III.

Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za pozemky je stanovená na základe znaleckého posudku č. 25/2020 zo dňa 15.10.2020 vypracovaného Ing. Jozefom Pugzíkom, Slobody 323/1, 039 01 Turčianske Teplice, ev. č. 912870, a to vo výške 162.000,- € (slovom: stošesťdesiatdvatisíc eur) (ďalej aj ako „**Kúpna cena**“).
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že Kúpna cena bola uhradená v celosti na účet Predávajúceho dňa 08.07.2022.

Čl. IV.

Záruky kupujúceho

1. Kupujúci vyhlasuje, že sa zaväzuje na Predmete kúpy, nie však výlučne, zrealizovať na svoje náklady a nebezpečenstvo výstavbu Nákupného areálu tak, ako je rámcovo uvedený v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, vrátane súvisiacej infraštruktúry, parkovísk a obslužných komunikácií pre Nákupný areál.
2. Kupujúci sa podľa uzavretej Kúpnej zmluvy 1/ zaviazal na Pozemkoch 1/ postaviť a skolaudovať Obchodné centrum, t.j. zabezpečiť právoplatné a vykonateľné kolaudačné rozhodnutie vydané príslušným stavebným úradom podľa § 82 stavebného zákona v znení neskorších predpisov, ktorým sa povoľuje užívanie Obchodného centra, a to v lehotách a termínoch dojednaných v Kúpnej zmluve 1/.
3. Kupujúci sa tiež zaviazal na svoje náklady a nebezpečenstvo zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie potrebnej na výstavbu Obchodného centra, pričom sa zaviazal

zabezpečiť vydanie územného a následne stavebného povolenia, ktorým sa podľa § 66 a nasl. stavebného zákona povoľuje uskutočnenie stavby Obchodného centra, a to v lehotách a termínoch dojednaných v Kúpnej zmluve 1/.

4. Kupujúci vyhlasuje a potvrdzuje, že predaj pozemkov, ktoré tvoria Predmet kúpy sa uskutočňuje najmä s cieľom výstavby Nákupného areálu ako prirodzeného doplnenia zóny, v ktorej sa nachádza Obchodné centrum, pričom Kupujúci sa podľa Kúpnej zmluvy 1/ zaviazal zabezpečiť umiestnenie potravinového reťazca, ktorý bude predstavovať min. 80 % z celkovej plochy riešeného územia Obchodného centra (vrátane príslušného množstva spevnených plôch).
5. Kupujúci sa zaväzuje, že okrem Obchodného centra vybuduje, resp. zabezpečí vybudovanie kompletnej technickej infraštruktúry, ktorou je podmienené užívanie stavby Obchodného centra, vrátane príslušného počtu spevnených plôch, odlučovačov ropných látok, prípojok inžinierskych sietí a okružnej križovatky pre napojenie dopravy na jestvujúce pozemné komunikácie, v súlade s Urbanisticko-architektonickou štúdiou. Ostatné vymedzené územie môže byť riešené v rámci umiestnenia doplnkových funkcií k hlavnému zámeru, čo je riešené práve plánovanou výstavbou Nákupného areálu.
6. Kupujúci sa zaväzuje, že nevyužije Predmet kúpy na iný účel ako na výstavbu Nákupného areálu a vybudovanie príjazdových komunikácií, parkovacích plôch a doplnkovej zástavby pre účely Nákupného areálu a jeho prepojenia s Obchodným centrom, vrátane doplnkových funkcií, ktoré budú potrebné a nevyhnutné na naplnenie tohto hlavného účelu Zmluvy.
7. Zmluvné strany potvrdzujú, že Kupujúci sa zaväzuje riadne a bez prestojov pokračovať vo výstavbe Obchodného centra a po nadobudnutí vlastníckeho práva k Predmetu kúpy aj vo výstavbe Nákupného areálu, ibaže mu v tom dočasne budú brániť objektívne príčiny, tzv. vyššia moc (napr. nepriaznivé poveternostné vplyvy, búrka, povodeň, zemetrasenie, prírodná alebo iná katastrofa, vládne nariadenia alebo obmedzenia Európskej únie alebo obmedzenia nariadené iným orgánom dotovaným verejno-mocenskými oprávneniami, vrátane vyhláseného núdzového stavu alebo nariadených epidemiologických opatrení, pričom sa vždy musí jednáť o také príčiny, ktoré kupujúci nemohol predvídať, ani im zabrániť.) Vznik takejto prekážky je Kupujúci povinný Predávajúcemu bez zbytočného odkladu oznámiť. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že sú si vedomé, že v súčasnosti prebieha na území SR, ako aj v zahraničí pandémie ochorenia COVID-19 a s tým súvisiace obmedzenia slobody pohybu, stretávania, ako aj uzatváranie prevádzok podnikateľov a pod., pričom zmluvné strany vzali pri uzatváraní tejto Zmluvy túto okolnosť do úvahy a vyhlasujú, že ju nepovažujú za príčinu vyššej moci, ktorá by mala mať za následok oneskorenie s plnením povinností podľa tejto Zmluvy.
8. Kupujúci sa zaväzuje zrealizovať a postaviť Nákupný areál, t.j. zabezpečiť právoplatné a vykonateľné kolaudačné rozhodnutie vydané príslušným stavebným úradom podľa § 82 stavebného zákona v znení neskorších predpisov, ktorým sa povoľuje užívanie Nákupného areálu do 30.06.2024. Zmluvné strany pre vylúčenie akejkoľvek pochybnosti uvádzajú, že termíny pre zabezpečenie právoplatného stavebného povolenia a právoplatného

kolaudačného rozhodnutia vo vzťahu k stavbe Obchodného centra v zmysle Kúpnej zmluvy 1/ nie sú predchádzajúcou vetou dotknuté.

Čl. V.

Vyhlásenia predávajúceho

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu kúpy a je plne oprávnený a spôsobilý túto Zmluvu uzavrieť a riadne a včas plniť záväzky z nej vyplývajúce a podľa vedomostí Predávajúceho uzavretie ani plnenie tejto Zmluvy nepredstavuje porušenie akejkolvek inej zmluvy, ktorej je Predávajúci zmluvnou stranou alebo akéhokoľvek záväzného právneho predpisu.
2. Predávajúci je oprávnený platne uzatvoriť túto Zmluvu a plniť svoje záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy a vyhlasuje, že osoby, ktoré v jeho mene podpísali Zmluvu, sú plne oprávnené tak urobiť a uzavrieť Zmluvu v jeho mene a na jeho účet.
3. Predávajúci potvrdzuje, že uzatvorenie Zmluvy ani plnenie jeho záväzkov z nej vyplývajúcich nebude mať za následok porušenie jeho vnútorného predpisu, záväzného rozhodnutia verejného orgánu alebo súdu vzťahujúceho sa na neho a ani zmlúv, ktorými je viazaný.
4. Predávajúci vyhlasuje, že akékoľvek povolenia, rozhodnutia, vyjadrenia, súhlasy alebo iné podmienky, ktorých vydanie, udelenie, získanie alebo splnenie je jeho vnútornými predpismi alebo právnymi predpismi vyžadované pre uzavretie Zmluvy boli vydané, udelené, získané alebo splnené.
5. Predávajúci prehlasuje, že Predmet kúpy nie je zaťažený žiadnymi predkupnými právami, záložnými právami, právami tretích osôb vo forme vecných bremien, práv nájmu alebo užívania alebo iných práv či obmedzení a tiarch v prospech tretích osôb, s výnimkou tiarch evidovaných na listoch vlastníctva.
6. Predávajúci sa zaväzuje pri výstavbe Nákupného areálu postupovať tak, aby v rámci svojej pôsobnosti poskytol súčinnosť v súlade s právnym poriadkom SR a umožnil Kupujúcemu splniť podmienky pre vydanie príslušných povolení stavebného úradu, ktorými sa povolí výstavba Nákupného areálu a uvedie do užívania Nákupný areál.
7. Predmet kúpy nie je nad hranicu stanovenú príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi znečistený zdraviu či životnému prostrediu škodlivými látkami a pod Predmetom kúpy neboli doposiaľ (t. j. ku dňu podpisu tejto Zmluvy) zistené archeologické náleziská, nevybuchnutá munícia ani akékoľvek iné výbušniny. Predávajúci tiež vyhlasuje, že sa pozemky nenachádzajú v ochrannom pásme, v ktorom by bola zakázaná alebo obmedzená stavebná činnosť a že sa na pozemkoch nevyskytujú zákonom chránené prírodné výtvyry, živočíchy či rastliny, ktoré by bránili výkonu stavebnej činnosti na nich. Predávajúci vyhlasuje, že platný územný plán mesta Turčianske Teplice umožňuje výstavbu Nákupného areálu na účel, na ktorý je predaj Predmetu kúpy určený.

Čl. VI.

Odstúpenie od zmluvy a zmluvné pokuty

1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak
 - a) Kupujúci poruší svoju povinnosť pokračovať vo výstavbe Nákupného areálu v zmysle čl. IV. ods. 7 tejto Zmluvy,
 - b) Kupujúci poruší dohodnuté právo spätnej kúpy predávajúceho zriadené na základe čl. VIII. tejto Zmluvy,
 - c) Predávajúcemu vznikne právo na odstúpenie od Kúpnej zmluvy 1/; a súčasne Predávajúci toto svoje právo využije a odstúpi od Kúpnej zmluvy 1/;
 - d) zo správania Kupujúceho bude zrejmé, že Predmet kúpy nevyužije na účel výstavby Nákupného areálu;
 - e) Kupujúci podá návrh na vklad vlastníckeho práva v zmysle tejto Zmluvy pred tým, ako táto Zmluva nadobudne účinnosť;
 - f) Kupujúci poruší povinnosť podľa čl. VIII. bod 3 tejto Zmluvy,
 - g) Kupujúci poruší povinnosť podľa čl. IV ods. 8 tejto zmluvy, t.j. na Nákupný areál nebude vydané kolaudačné rozhodnutie a nenadobudne právoplatnosť najneskôr do 30.06.2024.
2. V prípade existencie prekážky v zmysle čl. IV. bod 7 tejto zmluvy sa lehota v zmysle bodu IV ods. 8 v spojení s čl. VI ods. 1 písm. g) tejto zmluvy predlžuje o čas existencie prekážky.
3. Predávajúci má právo požadovať od Kupujúceho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 30.000,-€ (slovom tridsaťtisíc eur) v prípade, ak :
 - a) nastane niektorá zo skutočností uvedených v bode 1. písm. a) až g) tohto článku Zmluvy,
 - b) Kupujúci nesplní ktorúkoľvek z podmienok, resp. poruší povinnosti uvedené v čl. IV. ods., 5. a/alebo 6. tejto Zmluvy alebo
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že výšku zmluvnej pokuty považujú za primeranú vzhľadom na hodnotu a význam zabezpečovaných povinností a dohodnutú Kúpnu cenu. Predávajúci sa zaväzuje, že pred uplatnením zmluvnej pokuty písomne vyzve Kupujúceho na odstránenie porušovania povinností, na ktorú sa podľa Predávajúceho vzťahuje zmluvná pokuta a uloží Kupujúcemu dodatočnú primeranú lehotu, minimálne v trvaní 15 dní, na odstránenie vzniknutého stavu vyvolaného porušením určenej povinnosti, ktorá musí byť riadne v písomnej výzve označená a dostatočne určitým spôsobom vymedzená.

5. Uplatnením nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Predávajúceho na náhradu škody.

Čl. VII.

Zriadenie záložného práva

1. Zmluvné strany sa dohodli, že po nadobudnutí vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu kúpy zriadi Kupujúci záložné právo v prospech Predávajúceho ako záložného veriteľa na zabezpečenie budúcich pohľadávok Predávajúceho, ktoré vzniknú v prípade, ak kupujúci poruší svoje zmluvné povinnosti zabezpečené zmluvnou pokutou v dôsledku čoho Predáváčemu vznikne právo požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na naplnenie účelu uvedeného v bode 1. tohto článku Zmluvy súčasne s uzavretím tejto Zmluvy uzatvárajú Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa ust. § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka, na základe ktorej Kupujúci po nadobudnutí vlastníckeho práva k Predmetu kúpy zriaďuje záložné právo v prospech Predávajúceho ako záložného veriteľa, a to až do času, kým nebude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie pre Nákupné centrum. Návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností sa podá spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva k pozemkom podľa tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že záložné právo bude pôsobiť aj pre právnych nástupcov Kupujúceho.

Čl. VIII.

Osobitné dojednania

1. Pre účely zachovania hlavného cieľa výstavby Nákupného areálu s ohľadom na jeho hlavnú funkciu, sa zmluvné strany dohodli na zriadení práva spätnej kúpy k Predmetu kúpy v zmysle ustanovenia § 607 Občianskeho zákonníka po dobu minimálne 10 (desiatich) rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa udelí súhlas s užívaním stavby Nákupného areálu (ďalej len „**rozhodná doba**“). Zmluvné strany sa preto dohodli, že na základe tejto Zmluvy zriaďujú právo spätnej kúpy v prospech Predávajúceho počas rozhodnej doby, kde právo spätnej kúpy spočíva v povinnosti Kupujúceho spätne predať Predáváčemu Predmet kúpy v prípade, ak počas rozhodnej doby dôjde k zmene účelu využitia Nákupného areálu a jeho funkcie v rozpore s touto Zmluvou, a to inak ako na základe rozhodnutia príslušného stavebného úradu alebo bez predchádzajúceho súhlasu Predávajúceho.
2. Právo spätnej kúpy musí Predávajúci uplatniť u Kupujúceho alebo jeho právneho nástupcu písomne, s uvedením skutočností, na základe ktorých došlo ku vzniku práva spätnej kúpy na strane Predávajúceho. Zmluvné strany sú povinné v prípade uplatnenia práva spätnej kúpy zo strany Predávajúceho v lehote 2 (dvoch) mesiacov podať príslušný návrh na spätný prevod Predmetu kúpy na Predávajúceho do katastra nehnuteľností, pričom Predávajúci sa v rovnakej lehote zaväzuje vrátiť Kupujúcemu uhradenú Kúpnu cenu a Kupujúci sa zaväzuje predáváčemu odovzdať pozemky a prístup ku nim. V prípade, ak si Kupujúci ani na výzvu

Predávajúceho nesplní svoju povinnosť vyplývajúcu z práva spätnej kúpy previesť na Predávajúceho Predmet kúpy späť do vlastníctva Predávajúceho, je Predávajúci oprávnený si uplatniť voči Kupujúcemu právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 30.000,-EUR (slovom: tridsaťtisíc eur), pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

3. Kupujúci sa zaväzuje v prípade ďalšieho prevodu Predmetu kúpy dohodnúť s jeho právnym nástupcom prevzatie záväzku vyplývajúceho z práva spätnej kúpy v zmysle tejto Zmluvy.

Čl. IX

Ručiteľské vyhlásenie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom zabezpečenia pohľadávok Predávajúceho titulom zmluvných pokút v zmysle čl. VI bod 3 tejto zmluvy bude za ich splnenie ručiť Ručiteľ.
2. Predávajúci a Kupujúci súhlasia s ručiteľským vyhlásením v zmysle predchádzajúceho bodu.
3. Predávajúci je povinný kedykoľvek a bez zbytočného odkladu oznámiť Ručiteľovi na požiadanie výšku svojej pohľadávky.
4. Ručiteľ je povinný dlh splniť, ak ho nesplnil Kupujúci, hoci ho na to predávajúci písomne vyzval.
5. Ručiteľ, ktorý dlh splnil, je oprávnený požadovať od Kupujúceho náhradu za plnenie poskytnuté Predávajúcemu.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Dopĺňať alebo meniť obsah tejto Zmluvy je možné len na základe písomnej dohody zmluvných strán.
2. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Pre doručovanie písomností platí, že pri osobnom doručovaní písomnosti sa zásielka považuje za doručенú okamihom jej odovzdania dotknutej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odmietne doručovanú písomnosť prevziať, alebo 7. deň odo dňa uloženia zásielky na pošte.
4. V prípade, ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stalo neplatným, táto skutočnosť nespôsobuje neplatnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné

strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo jeho časť) platným a účinným ustanovením tak, aby sa zachoval účel tejto Zmluvy sledovaný jej uzavretím.

5. Táto Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva rovnopisy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si obsah Zmluvy prečítali a vyhlasujú, že jej text im je zrozumiteľný, jeho význam zrejмый a určitý, a že táto Zmluva je prejavom ich pravej a slobodnej vôle a nebola uzavretá pod nátlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok a zmluvné strany ju považujú za uzatvorenú v súlade so zásadami poctivého obchodného styku.
7. Táto zmluva je platná a účinná dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami. Predávajúci zabezpečí zverejnenie tejto Zmluvy na svojom webovom sídle do 3 pracovných dní od jej podpisu obomi zmluvnými stranami. Tým nie je dotknutá účinnosť nadobudnutia prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy, ktorá nastane dňom právoplatnosti rozhodnutia katastra nehnuteľností, ktorým povolí vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v zmysle tejto Zmluvy v prospech Kupujúceho. Návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto Zmluvy je oprávnený podať podľa dohody zmluvných strán Kupujúci bez zbytočného odkladu po nadobudnutí jej účinnosti.
8. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom usporiadaní právnych vzťahov pre prípad, ak by z akéhokoľvek dôvodu bola táto Zmluva neplatná, v dôsledku čoho by došlo k určeniu vlastníckeho práva Predávajúceho k Predmetu kúpy, čo by malo za následok povinnosť Predávajúceho vrátiť Kupujúcemu zaplatenú Kúpnu cenu:
 - 8.1 Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho, ktorému bude zodpovedať právo výstavby Nákupného areálu, na prechod pešo a prejazd motorovým a nemotorovým vozidlom cez Predmet kúpy a povinnosť vlastníka zaťažených nehnuteľností uvedený prechod a prejazd cez zaťažené nehnuteľnosti strpieť.
 - 8.2 Kupujúci sa v zmluve o zriadení vecného bremena zaviazuje uhradiť Predávajúcemu jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške 162.000,- € (slovom „stošesťdesiatdva tisíc eur“), a to do 14 dní od uzatvorenia predmetnej zmluvy,
 - 8.3 Zmluva o zriadení vecného bremena nadobudne účinnosť úplným uhradením odplaty v zmysle predchádzajúceho bodu.
 - 8.4 Kupujúci sa zaväzuje uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena do jedného roka od právoplatnosti súdneho rozhodnutia, ktorým sa rozhodlo o neplatnosti tejto Zmluvy a/alebo o určení vlastníckeho práva Predávajúceho k Predmetu kúpy.

8.5 Po doručení návrhu na uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene v lehote podľa predchádzajúceho bodu sa Kupujúci zaväzuje uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena do 15 dní od predmetného doručenia.

8.6 V prípade, ak Kupujúci poruší povinnosť uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena v zmysle bodu 8.4 v spojení s bodom 8.5, Predávajúcemu vznikne právo požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 162.000,- € (ďalej len „stošesťdesiatdvatisíc eur“).

8.7 V prípade súdneho sporu, ktorého predmetom by bolo určenie neplatnosti tejto Zmluvy a/alebo určenie vlastníckeho práva Predávajúceho k Predmetu kúpy z dôvodu neplatnosti tejto Zmluvy sa Kupujúci zaväzuje, že Predávajúcemu uhradí všetky účelne vynaložené trovy súdneho konania.

8.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade určenia neplatnosti tejto Zmluvy a/alebo určenia vlastníckeho práva predávajúceho k Predmetu kúpy z dôvodu neplatnosti tejto Zmluvy, nie je Predávajúci povinný vrátiť kúpnu cenu skôr, ako dôjde k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena.

9. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto podpisujú.

V Turčianskych Tepliciach dňa _

V Turčianskych Tepliciach dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

Mesto Turčianske Teplice
Mgr. Igor Hus
primátor mesta



HERMÉS IP s. r. o.
Igor Pastierik
konateľ spoločnosti

V Turčianskych Tepliciach dňa

Ručiteľ:

L.I.R.R., s.r.o.
Igor Pastierik
konateľ spoločnosti



MESTO TURČIANSKE TEPLICE

Mestský úrad Turčianske Teplice, Partizánska 1, 039 01 Turčianske Teplice
Tel. +421 43 490 60 11, 12, Fax: +421 43 492 2667, E-mail: mestott@turciansketeplice.sk
www.turciansketeplice.sk

Turčianske Teplice
12. 8. 2022

Výpis z uznesenia V. zasadnutia mestského zastupiteľstva, konaného dňa 11. 08. 2022 v Turčianskych Tepliciach

Mestské zastupiteľstvo prijalo

Uznesenie číslo 64/2022

A) prerokovalo

návrh na prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Turčianske Teplice v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, na ktorý je potrebný súhlas 3/5 väčšiny všetkých poslancov.

B) schvaľuje

prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Turčianske Teplice v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, na ktorý je potrebný súhlas 3/5 väčšiny všetkých poslancov, formou uzavretia kúpnej zmluvy, a to odpredaj:

- parcela CKN 107/181, evidovaná na LV č. 1721 pre k. ú. Turčianske Teplice, o výmere 287 m², druh pozemku trvalý trávny porast,
- parcela CKN 108/3, evidovaná na LV č. 1721 pre k. ú. Turčianske Teplice, o výmere 337 m², druh pozemku ostatná plocha,
- parcela CKN 109/2, evidovaná na LV č. 1721 pre k. ú. Turčianske Teplice, o výmere 75 m², druh pozemku trvalý trávny porast,
- parcela CKN 110/4, evidovaná na LV č. 1721 pre k. ú. Turčianske Teplice, o výmere 71 m², druh pozemku trvalý trávny porast,
- parcela CKN 112/11, evidovaná na LV č. 1721 pre k. ú. Turčianske Teplice, o výmere 3078 m², druh pozemku ostatná plocha

v prospech kupujúceho (žiadateľa) spoločnosti **HERMÉS IP s.r.o.**, so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava, konajúc prostredníctvom Igor Pastierik – konateľ, IČO: 31 444 300, do výlučného vlastníctva (spoluvlastnícky podiel 1/1),

za kúpnu cenu, ktorá je stanovená na základe znaleckého posudku č. 25/2022 zo dňa 15.10.2022 vypracovaného Ing. Jozefom Pugzikom, Slobody 323/1, 039 01 Turčianske Teplice, ev. č. 912 870, a to vo výške 162.000,- Eur.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že za súčasného stavu sa jedná o časti pozemkov, ktoré mesto nevyužíva pre svoju činnosť a potreby. Spoločnosť HERMÉS IP s.r.o., dňa 27.07.2020 uzatvorila s mestom Turčianske Teplice kúpnu zmluvu na predaj susediacich pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. Turčianske Teplice, ktoré sú evidované ako

- parcela CKN 107/180, druh pozemku trvalý trávny porast, o výmere 4.813 m²,
- parcela CKN 108/2, druh pozemku ostatná plocha, o výmere 637 m²,
- parcela CKN 109/1, druh pozemku trvalý trávny porast, o výmere 3.773 m²,
- parcela CKN 110/1, druh pozemku ostatná plocha, o výmere 129 m²,
- parcela CKN 110/2, druh pozemku trvalý trávny porast, o výmere 226 m²,
- parcela CKN 112/12, druh pozemku trvalý trávny porast, o výmere 922 m²,

a to za účelom realizácie výstavby Obchodného centra v súlade s Urbanisticko – architektonickou štúdiou realizovateľnosti, vypracovanou Ing. Milanom Červeňom, č. opráv. 2431*A1, zo dňa 10/2019 investičný zámer – výstavbu Obchodného centra Turčianske Teplice. Kúpna cena 535.500 Eur bola uhradená dňa 04.08.2020. V rámci rokovaní spoločnosti HERMÉS IP s.r.o. s obchodnými reťazcami vyplynula potreba využitia väčšieho množstva územia ako predpokladala OVS, a to aj so zreteľom na zastavovacie štúdie a rozumnejšie usporiadanie dotknutej lokality. Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa v súlade s §9a ods. 8 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, je aj dosiahnutie účelu všetkých cieľov vyhlásenej OVS, lepšia využiteľnosť územia, najmä z hľadiska logistiky a zásobovania potravinového reťazca v rámci obchodného centra, vrátane doplnkových funkcií.

Iným spôsobom by vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou predávaného pozemku a postup v podľa §9a ods. 1 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov by bol neprimerane tvrdý.

**Hlasovanie/ Za: 11 Proti: 0 Zdržal sa :0 Nehlasoval:0 Z prítomných:11
(všetkých poslancov:13)**

Za správnosť: Jana Fabianová

