

 Mesto Prešov	KÚPNA ZMLUVA 22/2022	Vydanie:
		Strana 1/8

PREDÁVAJÚCI: **Mesto Prešov**, zastúpené Ing. Andreou Turčanovou, primátorkou mesta
Hlavná 73, 080 01 Prešov
IČO: 00 327 646
DIČ: 2021225679
Bank. spoj.: ČSOB, a.s., pobočka Prešov
IBAN: SK12 7500 0000 0040 0854 9274
SWIFT: CEKOSKBX
VS: 231
ŠS: 2022

a

KUPUJÚCI: **DEMIX s.r.o.**
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov,
oddiel Sro, vložka č. 2313/P
Sídlo: Hlavná 45, Prešov 080 01
IČO: 31 707 408
zast. Andrej Rusinkovič, konateľ spoločnosti

uzatvárajú na základe ustanovenia § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka túto kúpnu zmluvu:

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1.1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Prešov, LV č. 6492:

- stavby s. č. 3125, umiestnenej na pozemkoch parc. č. KNC 98/1 a KNC 98/2,
- pozemku parc. č. KNC 98/1 o výmere 477 m², zast. plocha a nádvorie,
- pozemku parc. č. KNC 98/2 o výmere 49 m², zast. plocha a nádvorie,
- pozemku parc. č. KNC 95/1 o výmere 164 m², zast. plocha a nádvorie,
- pozemku parc. č. KNC 95/2 o výmere 57 m², zast. plocha a nádvorie,
- pozemku parc. č. KNC 95/3 o výmere 66 m², zast. plocha a nádvorie.

1.2. **Predávajúci predáva nehnuteľnosti v k. ú. Prešov, LV 6492:**

- stavbu s. č. 3125, umiestnenú na pozemkoch parc. č. KNC 98/1 a KNC 98/2,
 - pozemok parc. č. KNC 98/1 o výmere 477 m², zast. plocha a nádvorie,
 - pozemok parc. č. KNC 98/2 o výmere 49 m², zast. plocha a nádvorie,
 - pozemok parc. č. KNC 95/1 o výmere 164 m², zast. plocha a nádvorie,
 - pozemok parc. č. KNC 95/2 o výmere 57 m², zast. plocha a nádvorie,
 - pozemok parc. č. KNC 95/3 o výmere 66 m², zast. plocha a nádvorie,
- a kupujúci tieto nehnuteľnosti do svojho vlastníctva kupuje.

1.3. Predávajúci predáva nehnuteľnosti nachádzajúce sa v lokalite Ul. Jarkova 2 podľa článku I., bod 1.2. tejto zmluvy kupujúcemu.

 Mesto Prešov	KÚPNA ZMLUVA 22/2022	Vydanie:
		Strana 2/8

Článok II. KÚPNA CENA

- 2.1. Predávajúci od 15.7. 2022 do 15. 8. 2022 vyhlásil v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov a podľa §§ 281 a nasl. Obchodného zákonníka, v znení neskorších predpisov, obchodnú verejnú súťaž na prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I. tejto zmluvy.
- 2.2. Zámer a spôsob predaja nehnuteľností uvedených v čl. I. tejto zmluvy formou obchodnej verejnej súťaže a podmienky obchodnej verejnej súťaže schválilo Mestské zastupiteľstvo mesta Prešov na svojom zasadnutí dňa 6. 7. 2022 uznesením č. 845/2022.
- 2.3. Predávajúci predáva nehnuteľnosti podľa čl. I. tejto zmluvy so všetkými súčasťami a príslušenstvom, právami a povinnosťami za cenu **1 251 000 €** (slovom: jedenmilióndvestopäťdesiatjedentisíc eur). Majetkový prevod bol schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Prešov dňa 14. 9. 2022, uznesením č. 891/2022. Súčasťou kúpnej ceny je zábezpeka v hodnote 70 000 € (slovom: sedemdesiattisíc eur), ktorú predávajúci zložil na účet č. IBAN SK 61 7500 0000 0040 2220 7350 dňa 1. 8. 2022.
Na predmetnú nehnuteľnosť bol spracovaný znalecký posudok č. 355//2021 zo dňa 29. 12. 2021, vypracovaný znalcom Ing. Pavlom Jurkom, Kendice 425, 082 01 Kendice na sumu 1 240 000 €.
Majetkový prevod bol schválený v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na základe obchodnej verejnej súťaže.

Článok III. PLATOBNÉ PODMIENKY

- 3.1. Zostatok kúpnej ceny vo výške **1 181 000 €** (slovom: jedenmiliónstoosemdesiatjedentisíc eur) uhradí kupujúci najneskôr do 30 kalendárnych dní od účinnosti tejto zmluvy na účet predávajúceho č. ú. IBAN: SK12 7500 0000 0040 0854 9274 SWIFT: CEKOSKBX, VS: 231, ŠS: 2022, ktorý je vedený v ČSOB, a. s., pobočka Prešov.
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak kupujúci neuhradí zostatok kúpnej ceny jednorázovo do 30 kalendárnych dní od účinnosti tejto zmluvy, má predávajúci právo odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Predávajúci má právo vyúčtovať kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50 % zloženej zábezpeky, ktorú má predávajúci právo si jednostranne započítať.
- 3.3. Kupujúci zodpovedá za škodu, ktorú predávajúcemu spôsobil porušením právnej povinnosti.
- 3.4. Návrh na vklad vlastníckeho práva podá predávajúci po nadobudnutí účinnosti kúpnej zmluvy do 5 dní od vyplatenia kúpnej ceny nehnuteľností a po pripísaní finančných prostriedkov na účet predávajúceho.

 Mesto Prešov	KÚPNA ZMLUVA 22/2022	Vydanie:
		Strana 3/8

- 3.5. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť náklady spojené s prevodom nehnuteľností, t. j.:
- náklady spojené s vypracovaním znaleckého posudku vo výške 240 € na účet predávajúceho, ktorý je uvedený v bode 3.1. tejto zmluvy,
 - správny poplatok vo výške 66 € spojený s podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

4.1. Predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v čl. I, bod 1.2. tejto zmluvy s podmienkami a to:

1. využitie uvedených nehnuteľností, podľa Územného plánu mesta Prešov je ako **objekt občianskej vybavenosti, a to:**
 - a) objekt má funkciu využitia základnej, vyššej mestskej a vyššej nadmestskej občianskej vybavenosti, administratívu, bývania v mestských polyfunkčných domoch a prechodného ubytovania, nevýrobnej prevádzky, ktorá nie je zdrojom zhoršenia kvality bývania,
 - b) neprípustné funkcie využitia pre objekt sú skladové hospodárstvo, veľkopredajné priestory, veľkoobchody,
 - c) zásobovanie prevádzok objektu Jarková 2 v Prešove bude riešené z dvora parc. č. KNC 98/2, parc. č. KNC 95/1, parc. č. KNC 95/2, parc. č. KNC 95/3, k.ú. Prešov,
 - d) parkovanie vozidiel môže byť čiastočne riešené v dvore objektu alebo v dochádzkovej vzdialenosti na verejnom, alebo súkromnom pozemku.

Nová funkčná náplň objektu môže byť riešená kupujúcim predložením a schválením investičného zámeru zo strany MsÚ, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby.
2. kupujúci berie na vedomie, že s prevodom vlastníctva prechádzajú na neho práva a povinnosti z riadne uzatvorených nájomných zmlúv a jej dodatkov k nebytovým priestorom v prevádzanej nehnuteľnosti v počte šesťnásť (č. 1 až č. 16), uvedených v tabuľke v ods. 4.2 bod 4. tohto článku a vstupuje podľa ustanovenia § 680 Občianskeho zákonníka do právneho postavenia prenajímateľa podľa Zmluvy. Nájomné zmluvy budú kupujúcemu odovzdaná spoločne s predmetom tejto zmluvy na základe písomného protokolu.
3. v stavbe súp. č. 3125 sa nachádza - úkryt civilnej ochrany, kupujúci sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov;
4. kupujúci berie na vedomie, že v stavbe sa nachádza kotolňa, ktorej zariadenie je vo vlastníctve spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. a skrz ktorého je stavba vykurovaná, nebytový priestor, v ktorom je technológia umiestená, je riešený nájomným vzťahom;
5. kupujúci berie na vedomie, že brána osadená v podchode ponúkanej stavby, cez ktorú je prístup na pozemky parc. č KNC 95/1, KNC 95/2, KNC 95/3 k. ú. Prešov, je vo

 Mesto Prešov	KÚPNA ZMLUVA 22/2022	Vydanie:
		Strana 4/8

vlastníctve tretej osoby a režim fungovania si kupujúci usporiada s tretou osobou následne po prevode predmetu tejto zmluvy.

4.2. Zmluvne stany sa dohodli, predmet kúpy s príslušnou dokumentáciou podľa tejto Zmluvy bude kupujúcemu odovzdaný k poslednému dňu v mesiaci, v ktorom bol povolený vklad vlastníckeho práva a to na základe preberacieho konania. Predmetom preberacieho konania bude fyzické odovzdanie predmetu kúpy a dokumentácie kupujúcemu na základe písomného protokolu podpísaného zmluvnými stranami a správcom PREŠOV REAL, s.r.o. v rozsahu:

1. kópia revízie bleskozvodu,
2. kópia revízie elektronických zariadení,
3. grafické znázornenie pôdorysu I., II. a III. nadzemného podlažia predmetu zmluvy,
4. kópie 16 Zmlúv o nájme nebytových priestorov uzatvorených medzi správcom spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. a nájomcami spolu s účtovným stavom ku dňu odovzdania predmetu kúpy:

Tabuľka 1

P.č.	Číslo NZ	Zoznam nájomcov ul. Jarková 2	Doba nájmu
1.	1017	Helena Dubská, Kožušníctvo Helena	neurčitá
2.	1190	OZ ŠARIŠ 69	neurčitá
3.	1368	Oblasťný bežecký spolok v Prešove	neurčitá
4.	1371	CASTLE BV s.r.o.	neurčitá
5.	1373	OZ ŠARIŠ 69	neurčitá
6.	1377	Spravbytkomfort a.s.	neurčitá
7.	1388	Dopravný podnik mesta Prešov a.s.	neurčitá
8.	1389	Mária Potočnáková – EMA	neurčitá
9.	1391	Slovenský zväz protifašistických bojovníkov, Oblasťný výbor Prešov	neurčitá
10.	1400	Matica Slovenská	neurčitá
11.	1455	PaT Interprofit spol. s r.o.	neurčitá
12.	1622	Teodor Vico	neurčitá
13.	1903	Flumen Trade s.r.o.	neurčitá
14.	1904	Futbal Tatran aréna, a.s.	neurčitá
15.	1905	Biliardový klub Horses Prešov	neurčitá
16.	1906	Lilly group, s.r.o.	neurčitá

Tabuľka 2

Jarková 2 – stav pohľadávok k 14.10.2022

P.č.	NZ	Nájomca	Závázky/Depozit	Pohľadávky/Dlh
1	1017	Helena Dubská, Kožušníctvo Helena	1 106,13	3 501,88
2	1190	OZ ŠARIŠ 69	0,00	0,00

 Mesto Prešov	KÚPNA ZMLUVA 22/2022	Vydanie:
		Strana 5/8

3	1368	Oblasťný bežecký spolok v Prešove	68,07	0,00
4	1371	CASTLE BV s.r.o.	95,27	0,00
5	1373	OZ ŠARIŠ 69	0,00	0,00
6	1377	Spravbytkomfort a.s.	115,68	0,00
7	1388	Dopravný podnik mesta Prešov a.s.	0,00	0,00
8	1389	Mária Potočnáková - EMA	266,87	242,27
9	1391	Slovenský zväz protifašistických bojovníkov, Oblasťný výbor Prešov	0,00	0,00
10	1400	Matica Slovenská	157,69	0,00
11	1455	PaT Interprofit spol. s r.o.	133,06	0,00
12	1622	Teodor Vico	0,00	0,00
13	1903	Flumen Trade s.r.o.	105,60	0,00
14	1904	Futbal Tatran aréna, a.s.	118,15	0,00
15	1905	Biliardový klub Horses Prešov	214,25	0,00
16	1906	Lilly group, s.r.o.	116,51	240,46
SPOLU			2 497,28	3 984,61

4.3 Do dňa odovzdania predmetu kúpy, bude nájomné od uvedených nájomcov pripadať doterajšiemu prenajímateľovi, t.j. spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o., ktorého bude nájomné príjmom. PREŠOV REAL, s.r.o., si najneskôr do dňa odovzdania predmetu kúpy s nájomcami vysporiada vzájomné záväzky s tým, že v prípade ak ku dňu odovzdania predmetu kúpy bude prenajímateľ PREŠOV REAL, s.r.o., evidovať pohľadávky nájomcov voči PREŠOV REAL, s.r.o., tieto pohľadávky prechádzajú na kupujúceho z titulu, že kupujúci vstupuje podľa ustanovenia § 680 Občianskeho zákonníka do právneho postavenia prenajímateľa pričom:

1. Kupujúci uhradí za nájomcov tieto pohľadávky v plnom rozsahu predchádzajúcemu prenajímateľovi spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. na číslo účtu SK98 1111 0000 0010 1976 4005 vedený v UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov, a to do 5 dní odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu kúpy.
2. Vyúčtovanie energií a služieb za alikvotnú časť roku 2022, do dňa protokolárneho odovzdania predmetu kúpy, bude uvedeným nájomcom vyúčtované do 31.5.2023, pričom toto vyúčtovanie vyhotoví PREŠOV REAL, s.r.o. a odošle nájomcom.
3. Kupujúci berie na vedomie, že depozity z nájomných zmlúv budú spoločnosťou PREŠOV REAL s.r.o. zaslané kupujúcemu do 5 dní od protokolárneho odovzdania predmetu kúpy a kupujúcemu bude poskytnutá súčinnosť pri prepise energií a služieb zo strany PREŠOV REAL s.r.o.

4. Dňom protokolárneho odovzdania predmetu kúpy kupujúcemu podľa bodu 4. 2 tohto článku prechádza zodpovednosť za škodu na kupujúceho.

4.4. Predávajúci prehlasuje, že na prevádzaných nehnuteľnostiach uvedených v čl. I. kúpnej zmluvy neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, iné práva tretích osôb, s výnimkou práv uvedených v bode 4.1. bod 2, okrem vecných bremien, ktoré prechádzajú na kupujúceho a to:

 Mesto Prešov	KÚPNA ZMLUVA 22/2022	Vydanie:
		Strana 6/8

V-1017/2020-Vecné bremeno na parc. CKN 95/2, 98/2: - spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez zaťažené pozemky a tomu zodpovedajúce obmedzenie vlastníckeho práva povinného, - spočívajúceho v povinnosti: a) strpieť vstup a vjazd oprávneného z vecného bremena na zaťažené pozemky, prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena cez zaťažené pozemky, b) zdržať sa konania, ktoré by bránilo oprávnenému z vecného bremena vo výkone jeho práv, v p r o s p e c h v l a s t n í k a nehnuteľností v katastrálnom území Prešov - Pozemok registra C KN parcelné číslo 96, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 853 m² - Stavba obchod, administratíva a služby so súpisným číslom 2879 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 96, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 853 m², vklad povolený dňa 20.2.2020 - číslo zmeny 1228/20.

V-5417/2022 - Vecné bremeno na parc. CKN 98/2, 95/2, 95/3: - spočívajúceho v povinnosti strpieť prechod pešo a prejazd motorovými vozidlami, vstup a vjazd, prechod a prejazd a povinnosť zdržať sa konania, ktoré by bránilo vo výkone práv z vecného bremena v p r o s p e c h : vlastníka parc. CKN 97 a stavby dom potravín s. č. 2878 na parc. CKN 97, vklad povolený dňa 27.6.2022 - číslo zmeny 4932/22.

- 4.5. Kupujúci vyhlasuje, že stav nehnuteľností je mu dobre známy a že nehnuteľnosti v tomto stave kupuje.
- 4.6. Kupujúci je registrovaný v Registri partnerov verejného sektora pod č.37963
- 4.7. Kupujúci sa zaväzuje, že nevypovie zmluvu spol. Dopravný podnik mesta Prešov, a. s. bez uvedenia dôvodu, rešpektujúc postavenie spoločnosti, ktorej jediným akcionárom je mesto Prešov.
- 4.8. Predávajúci sa zaväzuje prostredníctvom správcu spol. PREŠOV REAL, s. r.o. odovzdať predmet kúpy vypratý.
- 4.9. Predávajúci sa zaväzuje prostredníctvom správcu spol. PREŠOV REAL, s. r. o. informovať existujúcich nájomcov objektu o zmene vlastníctva formou oznámenia.

Článok V.

PORUŠENIE ZMLUVNÝCH PODMIENOK A ODSŤUPENIE OD KÚPNEJ ZMLUVY

- 5.1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Kúpnej zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení Kupujúcemu spolu s dokumentmi preukazujúcimi skutočnosť, na ktorých sa odstúpenie zakladá, len po predchádzajúcom písomnom upozornení a poskytnutí primeranej lehoty na nápravu nedostatkov (nie kratšej ako 30 dní), to neplatí v prípade uvedenom v čl. 3 bod 3. 2 tejto zmluvy:
 - a) v prípade nesplnenia povinnosti úhrady kúpnej ceny v lehote 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa čl. 3 bod 3. 2 tejto zmluvy,

 Mesto Prešov	KÚPNA ZMLUVA 22/2022	Vydanie:
		Strana 7/8

b) v prípade, ak sa vyhlásenie Kupujúceho alebo záruka alebo záväzok obsiahnuté v tejto Kúpnej zmluve ukáže ako nepravdivé, nepresné alebo neúplné, nereálne alebo nerealizovateľné z dôvodov na strane Kupujúceho,

5.2 Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Kúpnej zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení Predávajúcemu spolu s dokumentmi preukazujúcimi skutočnosti, na ktorých sa odstúpenie zakladá, len po predchádzajúcom písomnom upozornení a poskytnutí primeranej lehoty na nápravu nedostatkov (nie kratšej ako 30 dní):

a) v prípade, ak sa vyhlásenie Predávajúceho alebo záruka alebo záväzok obsiahnuté v tejto Kúpnej zmluve ukáže ako nepravdivé, nepresné alebo neúplné, nereálne alebo nerealizovateľné z dôvodov na strane Predávajúceho;

5.3 V prípade odstúpenia od tejto Kúpnej zmluvy v zmysle čl. V ods. 5.1 písm. a) platia ustanovenia čl. 3 bod 3.2 tejto zmluvy, v prípade odstúpenia od tejto Kúpnej zmluvy podľa čl. V ods. 5. 1 písm. b) má Predávajúci nárok na zmluvnú pokutu vo výške 5 % z kúpnej ceny, zmluvná pokuta je splatná v lehote 30 dní od odstúpenia od zmluvy. Nárok Predávajúceho na náhradu škody v plnom rozsahu tým nie je dotknutý.

5.4 V prípade odstúpenia od Kúpnej zmluvy zo strany Predávajúceho, je Predávajúci povinný vrátiť Kupujúcemu Kúpnu cenu poníženú o prípadné pohľadávky Predávajúceho na uhradenie zmluvnej pokuty vyplývajúce z tejto zmluvy voči Kupujúcemu formou jednostranného zápočtu a to do 10 dní potom, čo Kupujúci prevedie vlastnícke právo k predmetu kúpy naspäť do vlastníctva Predávajúceho.

5.5 V prípade odstúpenia od zmluvy, je kupujúci povinný uviesť predmet kúpy do pôvodného stavu.

5.6 O odstúpení od zmluvy zo strany predávajúceho rozhodne Mestské zastupiteľstvo mesta Prešov v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Prešov č. 9/2011, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov v platnom znení.

5.7 V prípade odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou, zaväzujú sa zmluvné strany záväzky a práva riešiť samostatnou dohodou tak, aby prípadná škoda každej zo zmluvných strán bola čo najmenšia.

Článok VI. **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

6.1 Vlastníctvo k predávaným nehnuteľnostiam so všetkými právami a povinnosťami nadobudne kupujúci, na ktorého tieto nehnuteľnosti prechádzajú dňom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností. Do tejto doby sú účastníci zmluvy viazaní svojimi zmluvnými prejavmi.

6.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Vecno právne účinky kúpna zmluva nadobudne dňom, keď Okresný úrad v Prešove, katastrálny

 Mesto Prešov	KÚPNA ZMLUVA 22/2022	Vydanie:
		Strana 8/8

odbor rozhodne o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho.

- 6.3 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 6.4 Táto zmluva môže byť menená len na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán a to výhradne formou písomných dodatkov.
- 6.5 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva nestanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 6.6 Táto zmluva bola vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých 2 vyhotovenia sú určené pre Okresný úrad v Prešove, katastrálny odbor, 2 vyhotovenia obdrží predávajúci a 1 vyhotovenie kupujúci.
- 6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, ich prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu túto zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Prešove

V Prešove

PREDÁVAJÚCI :

KUPUJÚCI:

Mesto Prešov
zast. Ing. Andreou Turčanovou
primátorkou mesta

DEMIX s.r.o.
zast. Andrejom Rusinkovičom
konateľom spoločnosti