
Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti
uzatvorená v zmysle ust. § 50a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších
predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi

Budúcim prevodcom

Obchodné meno: **FENIX Plus, s. r. o.**
Sídlo: Mariánske námestie 19, 053 04 Spišské Podhradie, SR
IČO: 46 065 091
IČ DPH: SK2023486762
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka č. 27294/V
Štatutárny orgán: Ing. Martin Magula, konateľ spoločnosti
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK08 0200 0000 0036 3943 8154
Tel.: +421 915 650 830
E-mail: martin.magula@gmail.com
(ďalej v tejto zmluve len „budúci prevodca“)

a

Budúcim nadobúdateľom

Názov: **Mesto Spišské Podhradie**
Sídlo: Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie, SR
IČO: 00 329 622
DIČ: 2020717886
Štatutárny orgán: MVDr. Michal Kapusta – primátor mesta
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK44 5600 0000 0034 1248 5001
Tel.: +421 918 822 172
E-mail: primator@spisskepodhradie.sk
(ďalej v tejto zmluve len „budúci nadobúdateľ“ spolu s budúcim prevodcom ako aj „zmluvné strany“)

1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Budúci prevodca vyhlasuje, že je výlučný vlastník nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúcej sa v k. ú. Spišské Podhradie, obci Spišské Podhradie, okrese Levoča, evidovanej Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom zapísaný na LV č. 4001:
 - 1.1.1. pozemok parcely registra „C“ č. 2201/8 o výmere 1500 m², druh pozemku ostatná plocha (ďalej ako aj „predmet prevodu“).
- 1.2. Budúci nadobúdateľ vyhlasuje, že sa oboznámil s právnym aj faktickým stavom predmetu prevodu vrátane plánovaného usporiadania ostatných budúcich nehnuteľností v okolí podľa verejne prístupných informácií.

2. Predmet zmluvy

- 2.1. Na základe tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť v lehote najneskôr do 30 dní od doručenia výzvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán podľa bodu 4. tejto zmluvy, zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorej návrh tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve, predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva k predmetu prevodu, ktorý je špecifikovaný v bode

- 1.1. tejto zmluvy a to z výlučného vlastníctva budúceho prevodcu do výlučného vlastníctva budúceho nadobúdateľa za dohodnutú cenu za predmet prevodu (ďalej len „**budúca zmluva**“).
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že niektoré ustanovenia budúcej zmluvy nie sú zámerne vyplnené. Tieto budú do textu budúcej zmluvy doplnené budúcim prevodcom najneskôr ku dňu podpisu budúcej zmluvy.

3. Cena za predmet prevodu a platobné podmienky

- 3.1. Cena za predmet prevodu bude určená na základe znaleckého posudku, ktorý dá na svoje náklady vyhotoviť budúci prevodca. Zmluvné strany sa dohodli, že znalecký posudok bude pre obe zmluvné strany záväzný. Cena za predmet prevodu bude stanovená, ako všeobecná hodnota predmetu prevodu určená znaleckým posudkom ku ktorej budúci prevodca pripočíta príslušnú daň z pridanej hodnoty ak je povinný takúto daň pripočítať a odvieť (ďalej ako „**cena predmetu prevodu**“).
- 3.2. Budúci nadobúdateľ sa zaväzuje zaplatiť cenu predmetu prevodu podľa ustanovení budúcej zmluvy.
- 3.3. Budúci prevodca je oprávnený jednostranne upraviť cenu predmetu prevodu uvedenú v bode 3.1 tejto zmluvy v prípade ak po uzatvorení tejto zmluvy bude príslušnými právnymi predpismi zmenená sadzba dane z pridanej hodnoty a/alebo bude zavedená nová daňová či poplatková povinnosť, ktorú bude budúci prevodca povinný plniť v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k predmetu prevodu a to v súlade s platnými právnymi predpismi.

4. Spôsob a podmienky uzavretia budúcej zmluvy

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo zmluvných strán zašle druhej zmluvnej strane výzvu na uzatvorenie budúcej zmluvy v zmysle bodu 2.1 tejto zmluvy (ďalej len „**výzva**“) najneskôr do 60 dní odo dňa splnenia nasledujúcej podmienky:
- 4.1.1. budúci nadobúdateľ obdrží z „Plánu obnovy“ finančné prostriedky na úhradu ceny predmetu prevodu.
- 4.2. Budúci navrhovateľ sa zaväzuje písomne oznámiť budúcemu prevodcovi, že došlo k naplneniu podmienky podľa bodu 4.1.1. tejto zmluvy.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že výzva na uzatvorenie budúcej zmluvy bude odoslaná s uvedením navrhovaného termínu a miesta stretnutia za účelom uzatvorenia budúcej zmluvy. Termín stretnutia bude určený vo výzve a to tak, aby pripadol na bežný pracovný deň v bežných pracovných hodinách. V prípade, ak termín uzatvorenia budúcej zmluvy nebude druhej zmluvnej strane vyhovovať, bezodkladne o tom písomne alebo e-mailom upovedomí zmluvnú stranu, ktorá výzvu zaslala spolu s preferovaným novým termínom na uzatvorenie budúcej zmluvy. Zmluvné strany sa stretnú v novom určenom termíne a mieste a uzatvoria budúcu zmluvu s obsahom dohodnutým na základe tejto zmluvy, prípadne doplneným podľa ustanovení tejto zmluvy.

5. Osobitné ustanovenia

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nedôjde k splneniu podmienky špecifikovanej v bode 4.1. tejto zmluvy najneskôr do 31.12.2024, je každá zo zmluvných strán oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť.
- 5.2. Budúci predávajúci vyhlasuje, že :
- 5.2.1. je výlučným vlastníkom predmetu prevodu;
- 5.2.2. má oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy;

- 5.2.3. uzavretím tejto zmluvy nedôjde k porušeniu povinností budúceho prevodcu, stanovených všeobecne záväznými predpismi, rozhodnutiami súdov alebo iných verejnoprávných orgánov alebo zmluvou, ktorou je budúci prevodca
- 5.3. Budúci nadobúdateľ vyhlasuje, že :
- 5.3.1. je v plnom rozsahu oprávnený dojednať, uzavrieť a podpísať túto zmluvu;
- 5.3.2. sa oboznámil so stavom predmetu prevodu podľa tejto zmluvy a tento má záujem nadobudnúť do vlastníctva v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto zmluvy, t.j. tak ako stojí a leží, a že tento je vhodný na užívanie podľa jeho povahy a účelu,
- 5.3.3. nemá výhrady k tomu, že na susedných a ďalších pozemkoch v blízkosti predmetu prevodu bude realizovaná výstavba rodinných domov prípadne iných stavieb v závislosti od vôle vlastníkov týchto nehnuteľností. Budúci nadobúdateľ berie na vedomie a súhlasí s obmedzeniami vo výkone jeho vlastníckeho práva k predmetu kúpy (napr. zvýšenou hlučnosťou, prašnosťou a zvýšeným pohybom stavebných mechanizmov na okolitých pozemkoch) spôsobenými výstavbou, ktorú je možné objektívne predpokladať. Z titulu osoby majúcej právo nadobudnúť v budúcnosti vlastnícke právo k predmetu prevodu a po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu prevodu z titulu vlastníka nehnuteľnosti susediacich s príľahlými pozemkami sa budúci nadobúdateľ zaväzuje poskytnúť všetku súčinnosť potrebnú v akomkoľvek správnom konaní za účelom vydania všetkých územných rozhodnutí, stavebných povolení, kolaudačných rozhodnutí a iných súhlasov, povolení či vyjadrení orgánov štátnej správy, územnej samosprávy či iných orgánov verejnej moci potrebných či vhodných pre účely realizácie ďalšej výstavby.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy platia aj pre ich prípadných budúcich právnych nástupcov a dedičov a zaväzujú sa svojich prípadných právnych nástupcov a dedičov o tejto zmluve upovedomiť.
- 5.5. Budúci nadobúdateľ je oprávnený práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy previesť na tretiu osobu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom budúceho prevodcu. Budúci prevodca môže udelenie takéhoto súhlasu odoprieť. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že budúci nadobúdateľ nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči budúcemu prevodcovi, ktoré mu vzniknú z tejto zmluvy na akékoľvek tretie osoby, bez predchádzajúceho písomného súhlasu budúceho prevodcu. Budúci nadobúdateľ nie je oprávnený voči pohľadávkam budúceho prevodcu, ktoré mu vzniknú na základe tejto zmluvy alebo budúcej zmluvy jednostranne započítat akékoľvek svoje pohľadávky.

6. Doručovanie

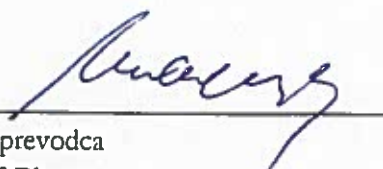
- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie písomností sa vykoná na adresy sídla/trvalého pobytu zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy (ďalej len „**adresa na doručovanie**“). Zmluvné strany sa zaväzujú najneskôr v lehote 10 kalendárnych dní oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. V prípade porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety a následného doručovania písomnosti na neaktuálnu adresu na doručovanie, má doručovanie účinky, akoby bola písomnosť doručená na aktuálnu adresu zmluvnej strany.
- 6.2. Písomnosť je doručená dňom, kedy ju druhá zmluvná strana prevezme.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručenú aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky. V prípade, že sa písomnosť nepodarí doručiť druhej zmluvnej strane do uplynutia siedmych dní odo dňa vykonania prvého pokusu o doručenie písomnosti, považuje sa táto písomnosť za doručenú, a to aj v prípade, že sa druhá zmluvná strana (adresát písomnosti) o písomnosti nedozvie (fikcia doručenia).
- 6.4. Zmluvné strany sa zaväzujú na doručovanie písomností používať výlučne poštového doručovateľa Slovenská pošta, a. s.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sú vylúčené všetky možnosti a spôsoby elektronického doručovania v rámci elektronických schránok zriadených orgánmi verejnej moci.


- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od tejto zmluvy musí byť vykonané výlučne v písomnej a doručené listine druhej zmluvnej strane na adresu na doručovanie.
- 6.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade písomnej komunikácie zasielanej prostredníctvom e-mailu sa zásielka doručuje na kontaktné údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy a za doručenie sa písomnosť považuje okamihom prijatia potvrdenia o doručení e-mailu. V prípade nevystavenia potvrdenia o doručení e-mailu sa zásielka odoslaná prostredníctvom e-mailu považuje za doručenie dňom nasledujúcim po dni jej odoslania a od tohto dňa plynú zmluvným stranám lehoty s tým súvisiace..

7. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach rovnakej právnej sily, pričom po jej podpise dostane každá zmluvná strana po jednom vyhotovení zmluvy.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu nie je možné vypovedať. Zmluvné strany sa dohodli, že od tejto zmluvy je možné odstúpiť len v prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve. Odstúpenie musí byť v písomnej forme s uvedením dôvodu odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.
- 7.3. Právne vzťahy v zmluve výslovne neupravené sa riadia Občianskym zákonníkom a všeobecne platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.4. Zmeny v zmluve je možno vykonať len v písomnej forme po dohode zmluvných strán a to prostredníctvom za sebou číslovaných písomných dodatkov podpísaných všetkými zmluvnými stranami.
- 7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpisom zmluvy mali rovnakú možnosť meniť a dopĺňať jej obsah, ktorú využili a vyhlasujú, že všetky ustanovenia zmluvy predstavujú ich vzájomnú dohodu dosiahnutú vzájomnými rokovaniaми.
- 7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva a všetky prílohy k nej predstavujú úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami o predmete tejto zmluvy a nahrádzajú všetky predchádzajúce ústne alebo písomné dojednania, dokumenty a dohovory zmluvných strán.
- 7.7. Pokiaľ by sa preukázalo, že niektoré ustanovenia zmluvy sú, alebo sa stanú úplne, alebo čiastočne právne neplatné, nebude tým platnosť ostatných ustanovení zmluvy alebo zmluvy ako celku dotknutá. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie tejto zmluvy iným ustanovením, ktoré svojim obsahom a účelom čo najviac zodpovedá obsahu a účelu neplatného ustanovenia.
- 7.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva je urobená v predpisanej forme, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.
- 7.9. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Centrálného registra zmlúv (www.crz.gov.sk) podľa 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.
- 7.10. Súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:
- 7.10.1. Príloha č. 1 – Návrh budúcej zmluvy podľa znaleckého posudku
- 7.10.2. Príloha č. 2 – Znalecký posudok 2/2024 vyhotovený Marekom Gmitrom, Chmeľová č.3, 080 05 Prešov

V Spišskom Podhradí dňa 7. 2. 2024


Budúci prevodca
FENIX Plus, s. r. o.
Ing. Martin Magula,
Konateľ spoločnosti


Budúci nadobúdateľ
Mesto Spišské Podhradie
MVDr. Michal Kapusta
Primátor mesta



.....
viesť Spišské Podhradie osvedčuje, že podpis na listine uročíť/ár alebo uznať
za svoj vlastný Ing. Martin Magula
podné číslo 560809/7000, trvale bytom Spišské Podhradie
Kvačáni 447/1, SP 2/19, ktorého/jej totožnosť bola preukázaná
.....
.....
Osvedčenie je zapísané v osvedčovacej knihe pod. por. č.: 68/2024

- 7 -02- 2024

v Spišskom Podhradí dňa

rieditelňa podpísaná listiny 14:05

.....
podpis povereného zamestnanca



Príloha č. 1 k zmluve o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

NÁVRH

Zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

uzavretá v zmysle ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi

Prevodcom

Obchodné meno: **FENIX Plus, s. r. o.**
Sídlo: Mariánske námestie 19, 053 04 Spišské Podhradie, SR
IČO: 46 065 091
IČ DPH: SK2023486762
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka č. 27294/V
Štatutárny orgán: Ing. Martin Magula, konateľ spoločnosti
Bankové spojenie: _____
IBAN: _____
Tel.: _____
E-mail: _____
(ďalej v tejto zmluve len „prevodca“)

a

Nadobúdateľom

Názov: **Mesto Spišské Podhradie**
Sídlo: Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie, SR
IČO: 00 329 622
DIČ: 2020717886
Štatutárny orgán: MVDr. Michal Kapusta – primátor mesta
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK44 5600 0000 0034 1248 5001
Tel.: _____
E-mail: _____

(ďalej v tejto zmluve len „nadobúdateľ“ spolu s budúcim prevodcom ako aj „zmluvné strany“)

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Prevodca vyhlasuje, že je výlučný vlastník nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúcej sa v k. ú. Spišské Podhradie, obci Spišské Podhradie, okrese Levoča, evidovanej Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom zapísaný na LV č. 4001:

1.1.1. pozemok parcely registra „C“ č. 2201/8 o výmere 1500 m², druh pozemku ostatná plocha (ďalej ako aj „predmet prevodu“).

2. Predmet zmluvy

2.1. Predmetom tejto zmluvy je odplatný prevod predmetu prevodu z vlastníctva prevodcu do vlastníctva nadobúdateľa.

2.2. Prevodca touto zmluvou prevádza na nadobúdateľa za podmienok stanovených v tejto zmluve vlastnícke právo k predmetu prevodu zo svojho výlučného vlastníctva o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku na nadobúdateľa, ktorý ho nadobúda do svojho výlučného vlastníctva

o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku a zaväzuje sa zaň zaplatiť prevodcovi dohodnutú cenu za predmet prevodu uvedenú v tejto zmluve.

3. Cena za predmet prevodu a jej splatnosť

- 3.1. Cena za predmet prevodu bola stanovená dohodou zmluvných strán na základe znaleckého posudku 2/2024 vyhotoveným Marekom Gmitrom, Chmeľová č.3, 080 05 Prešov v sume 127.365,00 EUR (ďalej ako „cena predmetu prevodu“).
- 3.2. Nadobúdateľ sa zaväzuje zaplatiť prevodcovi cenu predmetu prevodu najneskôr do _____ dní od uzatvorenia tejto zmluvy a to na bankový účet prevodcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nadobúdateľ dostane do omeškania so zaplatením ceny predmetu prevodu o viac ako 10 dní je prevodca oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Právo na odstúpenie od zmluvy však vzniká len v prípade, ak porušujúca strana nesplní svoju povinnosť ani v dodatočne poskytnutej lehote v trvaní aspoň 10 dní.
- 3.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že cenu predmetu prevodu dohodli v súlade s ustanovením § 589 OZ.

4. Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu prevodu a odovzdanie predmetu prevodu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastnícke právo k predmetu prevodu nadobudne nadobúdateľ až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, vedeného príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vzniknú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o jeho povolení.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností v prospech nadobúdateľa je oprávnený podať prevodca. Nadobúdateľ týmto výslovne splnomocňuje prevodcu na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech nadobúdateľa do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že nadobúdateľ znáša náklady spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prevodca po uzatvorení tejto zmluvy uschová dve vyhotovenia zmluvy určené pre katastrálne konanie až do času zaplatenia celej ceny predmetu prevodu. Jedno vyhotovenie zmluvy bez overeného podpisu prevodcu obdrží nadobúdateľ. Prevodca overí svoj podpis na dvoch vyhotoveniach tejto zmluvy a podá návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností do 15 dní od zaplatenia celej ceny predmetu prevodu.
- 4.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností v prospech nadobúdateľa.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak príslušný okresný úrad, katastrálny odbor preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy v prospech nadobúdateľa, alebo rozhodne o zamietnutí alebo zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy v prospech nadobúdateľa, prevodca a nadobúdateľ si bezodkladne poskytnú vzájomnú súčinnosť potrebnú na dosiahnutie zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech nadobúdateľa a odstránia všetky nedostatky zmluvy, alebo návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a všetkých jeho príloh prípadne uzatvoria dodatok k tejto zmluve alebo uzatvoria novú zmluvu o prevode vlastníctva nebytového priestoru na predmet prevodu za rovnakých podmienok spĺňajúcu podmienky na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech nadobúdateľa. Zároveň sa zmluvné strany zaväzujú, že splnomocnia prevodcu na podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.

5. Osobitné ustanovenia a odovzdanie predmetu prevodu

- 5.1. Prevodca vyhlasuje, že:

- 5.1.1. nestratil svoje vlastnícke právo k predmetu prevodu či už prevodom na inú osobu alebo iným spôsobom, ktorý by nebol zrejмый z údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, a že nijako nie je obmedzený v disponovaní s ním a teda je oprávnený uzavrieť túto zmluvu,
- 5.1.2. predmet prevodu, ktorého prevod je predmetom tejto zmluvy nadobudol v súlade so zákonom a nepoškodil pritom práva tretích osôb,
- 5.1.3. predmet prevodu nie je zaťažený žiadnym záložným právom, osobnými ani vecnými bremenami v prospech tretích osôb, ani inými právami tretích osôb, okrem:
 - 5.1.3.1. záložného práva _____
 - 5.1.3.2. vecného bremena _____
- 5.2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že pozná predmet prevodu s jeho stavom sa oboznámil osobnou obhliadkou na mieste samom a nadobúda ho do svojho vlastníctva v stave v akom stojí a leží.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet prevodu prevodca odovzdá do užívania nadobúdateľovi do 10 dní od uzatvorenia tejto zmluvy a zaplata celú cenu predmetu prevodu.

6. Doručovanie

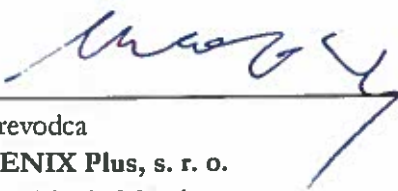
- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie písomností sa vykoná na adresy sídla/trvalého pobytu zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy (ďalej len „adresa na doručovanie“). Zmluvné strany sa zaväzujú najneskôr v lehote 10 kalendárnych dní oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. V prípade doručovania písomnosti na neaktuálnu adresu na doručovanie, má doručovanie účinky, akoby bola písomnosť doručená na aktuálnu adresu zmluvnej strany.
- 6.2. Písomnosť je doručená dňom, kedy ju druhá zmluvná strana prevezme.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručenú aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky. V prípade, že sa písomnosť nepodarí doručiť druhej zmluvnej strane do uplynutia siedmich dní odo dňa vykonania prvého pokusu o doručenie písomnosti, považuje sa táto písomnosť za doručenú, a to aj v prípade, že sa druhá zmluvná strana (adresát písomnosti) o písomnosti nedozvie (fikcia doručenia).
- 6.4. Zmluvné strany sa zaväzujú na doručovanie písomností používať výlučne poštového doručovateľa Slovenská pošta, a. s.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sú vylúčené všetky možnosti a spôsoby elektronického doručovania v rámci elektronických schránok zriadených orgánmi verejnej moci.
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade písomnej komunikácie, ktorú je možné podľa tejto zmluvy zasielať prostredníctvom e-mailu sa zásielka doručuje na kontaktné údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy a za doručenie sa písomnosť považuje okamihom prijatia potvrdenia o doručení e-mailu. V prípade nevystavenia potvrdenia o doručení e-mailu sa zásielka odoslaná prostredníctvom e-mailu považuje za doručenie dňom nasledujúcim po dni jej odoslania.

7. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Právne vzťahy v zmluve výslovne neupravené sa riadia v ustanoveniach prevodu predmetu predaja Občianskym zákonníkom a následne všeobecne platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpisom zmluvy mali rovnakú možnosť meniť a dopĺňať jej obsah, ktorú využili a vyhlasujú, že všetky ustanovenia zmluvy predstavujú ich vzájomnú dohodu dosiahnutú vzájomnými rokovaniami.
- 7.3. Zmeny v tejto zmluve je možno vykonať len v písomnej forme po dohode zmluvných strán a to prostredníctvom za sebou číslovaných písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
- 7.4. Pokiaľ by sa preukázalo, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú, alebo sa stanú úplne, alebo čiastočne právne neplatné, nebude tým platnosť ostatných ustanovení zmluvy, alebo zmluvy ako celku dotknutá. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie tejto zmluvy iným ustanovením, ktoré svojim obsahom a účelom čo najviac zodpovedá obsahu a účelu neplatného ustanovenia.

- 7.5. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Rovnopisy zmluvy obdržia zmluvné strany v súlade s bodom 4.3 tejto zmluvy.
- 7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluva je urobená v predpísanej forme, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.
- 7.7. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

V Spišskom Podhradí dňa 7.12.2024



 Prevodca
FENIX Plus, s. r. o.
 Ing. Martin Magula,
 Konateľ spoločnosti



 Nadobúdateľ
Mesto Spišské Podhradie
 MVDr. Michal Kapusta
 Primátor mesta



Mesto Spišské Podhradie osvedčuje, že podpis na hesne urobil/la alebo uskutočnil/la za svoj vlastný Ing. Martin Magula
 pán/ka Magula s 09/2020 trvale bytom Spišské Podhradie
Manatime ul. 282/19 ktorého/jej totožnosť bola preukázaná
 OS č.: MP 190424
 Osvedčenie je zapísané v osvedčovacej knihe pod por. č.: 68/2024
- 7 - 02 - 2024

/ Spišskom Podhradí dňa _____
 početná podpísaná listiny 11.01



 podpis povereného pracovníka



Marek Gmitro, Chmeľová č.3, 080 05 Prešov
tel.:0905/693883, e-mail: marchus@marchus.sk
Znalec v odbore Stavebníctvo
odvetvia - Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 2/2024

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku s parcelačným číslom 2201/8, vedeného na liste vlastníctva č. 4001, zapísané pre obec Spišské Podhradie, katastrálne územie Spišské Podhradie, okres Levoča pre účel zriadenia záložného práva.

Zadávateľ:	Mesto Spišské Podhradie
Objednávka :	Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie ústna
Počet strán:	29 (z toho 18 strán príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení:	3 (Tri) písomne / 1 CD

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku s parcelačným číslom 2201/8, vedeného na liste vlastníctva č. 4001, zapísané pre obec Spišské Podhradie, katastrálne územie Spišské Podhradie, okres Levoča pre účel zriadenia záložného práva.

1.2. Dátum vyžiadania posudku: 26.01.2024

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 31.01.2024

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 31.01.2024

1.5. Podklady na vypracovanie posudku:

1.5.1. Dodané zadávateľom:

1.5.2. Získané znalcom:

1.5.2.1. Kópia katastrálnej mapy, kat. územie Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča vyhotovený 26.01.2024.

1.5.2.2. Výpis z listu vlastníctva číslo 4001, kat. územie Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča vyhotovený 26.01.2024.

1.5.2.3. Fotodokumentácia zhotovená v deň obhliadky dňa 31.01.2024.

1.6. Použitý právny predpis: Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

1.7.1. Zákon NR SR číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v platnom znení

1.7.2. Vyhláška MS SR číslo 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

1.7.3. Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

1.7.4. Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

1.7.5. Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

1.7.6. Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.

1.7.7. Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

1.7.8. Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.

1.7.9. Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

1.7.10. Vyhláška MS SR č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

1.7.11. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky číslo 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

1.7.12. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80- 7100-827-3

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

1.9. Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok má použiť: Tento znalecký posudok sa použije na účely zriadenia záložného práva.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.:

1. porovnávací metóda
2. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos)
3. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade boli k dispozícii relevantné podklady, je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať a bolo vykonané.

Stanovenie všeobecnej hodnoty výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = OZ/k$ (€)

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- Pozemky na zastavanom území obcí
- nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí
- pozemky v zriadených záhradkových osadách
- pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity aj metódu polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4001 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2201/8	1500	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Počet parcel: 1

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	FENIX Plus, s. r. o., Mariánske námestie 19, Spišské Podhradie, PSČ 053 04, SR, IČO: 46065091	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Vyhlasenie o prevzatí záväzku na nepeňažný vklad v spoločnosti FENIX Plus, s.r.o., V 262/21 zo dňa 08.04.2021 - 109/21, Žiadosť o zápis GP 45956898-23/21, G1-63/21, Z 650/21 - 158/21, Kúpna zmluva V 664/21 zo dňa 15.06.2021 - 186/21, Žiadosť o zápis stavieb: Mesto Spišské Podhradie, stavebný úrad - Rozhodnutie Číslo: S 2021/00176-3 zo dňa 19.05.2021 /právoplatné dňa 21.06.2021/, znalecký posudok číslo 72/2021 zo dňa 15.10.2021, GP 45956898-132/2021, G1-407/2021, Z 1806/21 - 428/21, Okresný úrad Poprad - Rozhodnutie číslo spisu OU-PP-PLO1-2022/005577-005 zo dňa 04.04.2022 /právoplatné dňa 25.04.2022/, R 128/22 - 167/22, Žiadosť o zmenu údajov obchodnej spoločnosti v KN zo dňa 16.09.2022, R 242/22 - 368/22, Zápis GP: 45956898-43/2023 - G1-112/2023 podľa V 792/2023 - 299/23.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	

Poznámky
Bez zápisu.

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/135, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/136, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/137, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/138, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/139, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/140, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/141, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/142, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/144, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/145, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/146: Záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 1223/2022/ZZ v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR, IČO: 31320155 podľa V 944/22 zo dňa 19.07.2022 - 236/22, Z 16/23 - 11/23.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č. 2203/141: Záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti číslo: 2023_SK_00299882_MG_1 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, org. zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO: 47251336 podľa V 804/2023 zo dňa 06.09.2023 - 248/23,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť pozemok C KN p.č. 2200/57: Záložné právo v prospech Mesto Spišské Podhradie, IČO: 00329622, Mariánske námestie 562/37, 053 04 Spišské Podhradie na

	základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa V 792/2023 zo dňa 02. 10. 2023 - 299/23.
--	--

ČASŤ C: ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke:

Obhliadka pozemku bola vykonaná bez účasti vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností dňa 31.01.2024. Fotodokumentácia bola vyhotovená dronom DJI MAVIC 3.

d) Porovnanie technickej a právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom a neboli zistené ani žiadne odchýlky vo vlastníckych údajoch. Technická dokumentácia nebola predložená a v tomto prípade to ani nebolo nevyhnutné.

e) Údaje získané z katastra nehnuteľností:

Oproti údajom získaných a uvedených v katastri nehnuteľností neboli zistené žiadne rozdiely jak v popisných, tak v geodetických údajoch.

f) Vymenovanie nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok KN-C 2201/8.

g) Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky ostatné pozemky vedené na LV 4001 okrem KNC 2001/8.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok vedený na LV č.4001, kat.územie Spišské Podhradie

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok KN-C 2201/8 v území mesta Spišské Podhradie, k.ú. Spišské Podhradie, ktorý je podľa LV 4001 vedený ako ostatné plochy.

V tesnej blízkosti pozemku prebieha výstavba, ktorá má komplexne vybudovanú sieť inžinierskych sietí.

Podľa územného plánu sú dané plochy určené na zastavanie podľa územnoplánovacej informácie určený ako polyfunkčná plocha verejnej zelene, športu a rekreácie a vodná plocha. V tesnom okolí ohodnocovaného pozemku sa nachádzajú individuálna bytová výstavba, ktorej výstavba v čase obhliadky prebiehala, pričom niektoré objekty vykazovali vysoký stupeň rozostavanosti. Komunikačne je pozemok prístupný z cestnej komunikácie vedúcej, na ktorú sa napájajú obslužné komunikácie v čase obhliadky vo výstavbe.

Pre vysoký záujem a za účelom dosiahnutia skutočnej trhovej ceny, čo bolo doložené aj reálnymi kúpnyimi zmluvami, ktoré sú súčasťou tohto posudku ako prílohy, ktorých priemerná cena je 85.00,-Eur / m², bol použitý koeficient povyšujúcich faktorov v hodnote 2,78.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2200/57	ostatná plocha	1500,00	1/1	1500,00

Obec:

Spišské Podhradie

Východisková hodnota:

VH_M = 80,00% z 26,56 €/m² = 21,25 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,78
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,78 * 1,00$	3,9958
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,9958$	84,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2200/57	$1\,500,00 \text{ m}^2 * 84,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	127 365,00
Spolu		127 365,00

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok vedený na LV č.4001, kat.územie Spišské Podhradie - parc. č. 2200/57 (1 500 m ²)	127 365,00
Všeobecná hodnota celkom	127 365,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	127 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťsedemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Pri obhliadke a hodnotení nehnuteľnosti neboli zistené žiadne riziká.

V Prešove, dňa 02.02.2024

Ing. Marek Gmitro

IV. PRÍLOHY

P.č.	Názov dokladu	Formát	Počet strán	Číslo strany
1	Kópia katastrálnej mapy zo dňa 26.01.2024	A4	1	12
2	Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4001 zo dňa 26.01.2024	A4	3	13 - 15
3	Územnoplánovacia informácia	A4	1	16
4	Dokumentácia riešenie cestnej siete v území	A4	1	17
5	Kúpna zmluva č.1	A4	5	18 - 22
6	Kúpna zmluva č.2	A4	6	23 - 28
7	Fotodokumentácia exteriér	A4	1	29
SPOLU:			18	

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 4715/OS-ST/2015 zo dňa 16.04.2015 v odbor: Stavebníctvo, odvetví: Odhad hodnoty nehnuteľností.

Evidenčné číslo znalca: 915165

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 2/2024.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

V Prešove 02.02.2024

Ing. Marek Gmitro

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok vedený na LV č.4001, kat.územie Spišské Podhradie - parc. č. 2200/57 (1 500 m ²)	127 365,00
Všeobecná hodnota celkom	127 365,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	127 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťsedemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Pri obhliadke a hodnotení nehnuteľnosti neboli zistené žiadne riziká.

V Prešove, dňa 02.02.2024



Ing. Marek Gmitro



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Levoča	Obec	Spišské Podhradie	Katastrálne územie	Spišské Podhradie
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 2201/8					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	26.1.2024 19:38:44		Bez autorizácie			
Údaje platné k	25.1.2024 18:00:00					

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 704 Levoča Dátum vyhotovenia : 26.1.2024
Obec : 543578 Spišské Podhradie Čas vyhotovenia : 14:15:32
Katastrálne územie : 857645 Spišské Podhradie Údaje platné k : 25.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4001
ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2201/8	1500	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	FENIX Plus, s. r. o., Mariánske námestie 19, Spišské Podhradie, PSČ 053 04, SR, IČO: 46065091	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Vyhlasenie o prevzatí záväzku na nepeňažný vklad v spoločnosti FENIX Plus, s.r.o., V 262/21 zo dňa 08.04.2021 - 109/21, Žiadosť o zápis GP 45956898-23/21, G1-63/21, Z 650/21 - 158/21, Kúpna zmluva V 664/21 zo dňa 15.06.2021 - 186/21, Žiadosť o zápis stavieb: Mesto Spišské Podhradie, stavebný úrad - Rozhodnutie číslo: S 2021/00176-3 zo dňa 19.05.2021 /právoplatné dňa 21.06.2021/, znalecký posudok číslo 72/2021 zo dňa 15.10.2021, GP 45956898-132/2021, G1-407/2021, Z 1806/21 - 428/21, Okresný úrad Poprad - Rozhodnutie číslo spisu OU-PP-PL01-2022/005577-005 zo dňa 04.04.2022 /právoplatné dňa 25.04.2022/, R 128/22 - 167/22, Žiadosť o zmenu údajov obchodnej spoločnosti v KN zo dňa 16.09.2022, R 242/22 - 368/22, Zápis GP: 45956898-43/2023 - G1-112/2023 podľa V 792/2023 - 299/23.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/135, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/136, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/137, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/138, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/139, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/140, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/141, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/142, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/144, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/145, rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č.2203/146: Záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 1223/2022/ZZ v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR, IČO: 31320155 podľa V 944/22 zo dňa 19.07.2022 - 236/22, Z 16/23 - 11/23.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom na pozemku parcela C KN č. 2203/141: Záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti číslo: 2023_SK_00299882_MG_1 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, org. zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO: 47251336 podľa V 804/2023 zo dňa 06.09.2023 - 248/23,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť pozemok C KN p.č. 2200/57: Záložné právo v prospech Mesto Spišské Podhradie, IČO: 00329622, Mariánske námestie 562/37, 053 04 Spišské Podhradie na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa V 792/2023 zo dňa 02. 10. 2023 - 299/23.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



M E S T O S P I Š Š K É P O D H R A D I E

Stavebný úrad

Mariánske nám. č. 37, 053 04, tel. č.: 053 41 951 19, e-mail: info@spiskepodhradie.sk

Vaša značka/zo dňa
- / -

Naše číslo
S 2024/00078-2

Vybavuje
Mgr. Mucha

Spišské Podhradie dňa
26.01.2024

VEC:

Územnoplánovacia informácia z územného plánu mesta Spišské Podhradie.

Mesto Spišské Podhradie ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), dáva nasledujúce stanovisko:

Pozemok parcela č. C-KN 2201/8 v katastrálnom území Spišské Podhradie, zapísaný na LV č. 4001, je podľa územného plánu mesta Spišské Podhradie vedený ako polyfunkčná plocha verejnej zelene, športu a rekreácie a vodná plocha.



MVDr. Michal K a p u s t a
primátor mesta

Doručí sa:

1. Mesto Spišské Podhradie, Mariánske nám. 37, 053 04 Spišské Podhradie

Na vedomie:

2. Spoločný stavebný úrad – spis

Kúpna zmluva

uzatvorená podľa ustanovenia § 588 a nasl. číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

Predávajúcim :

Meno a priezvisko :

Rodné priezvisko :

Trvale bytom :

Narodený :

Rodné číslo :

Štátna príslušnosť :

Bankové spojenie :

IBAN:

Variabilný symbol: 220387

ďalej len „**Predávajúci**“

a

Kupujúcim :

Meno a priezvisko :

Rodné priezvisko :

Trvale bytom :

Narodený :

Rodné číslo :

Štátna príslušnosť : SR

ďalej len „**Kupujúci**“ a spoločne s Predávajúcim aj ako „**Zmluvné strany**“

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku nachádzajúcej sa v k. ú. Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča, evidované Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom na LV č. 2096 identifikované ako :
 - 1.1.1 Pozemok parcela registra C, parcelné číslo 2203/87, o výmere 700 m², druh pozemku Ostatná plocha, (ďalej len ako „**Predmet prevodu**“).
- 1.2 Kupujúci má záujem nadobudnúť vlastnícke právo k Predmetu prevodu za odplatu a za podmienok podľa tejto Zmluvy.

Článok II.

Predmet kúpnej zmluvy

- 2.1 Predávajúci touto Zmluvou prevádza na Kupujúceho vlastnícke právo k Predmetu prevodu identifikovanému v bode 1.1 tejto Zmluvy so všetkými právami a povinnosťami a Kupujúci vlastnícke právo k Predmetu prevodu nadobúda do svojho výlučného vlastníctva a zaväzuje sa zaplatiť Predávajúcejmu kúpnu cenu vo výške a spôsobom dojednaným medzi Zmluvnými stranami v článku III. tejto Zmluvy.

Článok III.

Kúpna cena s pôsob jej platenia

- 3.1 Predávajúci predáva Predmet prevodu podľa tejto Zmluvy a Kupujúci kupuje Predmet prevodu do svojho vlastníctva za kúpnu cenu vo výške 59,500,00 EUR (slovom: päťdesiatdeväťtisícpäťsto EUR), (ďalej len „**Kúpna cena**“).
- 3.2 Kupujúci je povinný zaplatiť Kúpnu cenu vo výške 100 % Kúpnej ceny, t.j. 59 500,00 EUR (slovom: päťdesiatdeväťtisícpäťsto EUR). Kúpna cena je splatná najneskor do 10

dni odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v mieste plnenia, ktorým je bankový účet IBAN SK39 0200 0000 0041 8211 2556. Do poznámky transakcie sa uvedie variabilný symbol: 220387. Kúpna cena sa považuje za zaplatenú okamihom pripísania celej výšky kúpnej ceny na účet Predávajúceho podľa tejto Zmluvy.

- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Kupujúceho uvedenej v bode 3.2 tejto zmluvy je Kupujúci povinný Predávajúceho zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z Kúpnej ceny maximálne však do výšky 10% z Kúpnej ceny. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že Predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak sa Kupujúci dostane do oneskania s plnením povinností uvedených v bode 3.2 tejto zmluvy o viac ako 30 pracovných dní. Právo na zaplatenie zmluvnej pokuty a rovnako aj právo na odstúpenie od zmluvy však vzniká len v prípade, ak porušujúca strana nespĺnila svoju povinnosť ani dodatočne poskytnutej lehote v trvaní aspoň 3 pracovných dní.

Článok IV. Vyhlásenia a záväzky

- 4.1 Predávajúci týmto vyhlasuje a ubezpečuje Kupujúceho, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy Predávajúci:
- 4.1.1 je Predávajúci výlučným vlastníkom Predmetu prevodu;
 - 4.1.2 Predávajúci nestratil svoje vlastnícke právo k Predmetu prevodu, či už prevodom na inú osobu alebo iným spôsobom, ktorý by nebol zrejмый z údajov zapísaných v katastri nehnuteľnosti;
 - 4.1.3 je oprávnený podpísať túto Zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre neho z tejto Zmluvy;
- 4.2 Kupujúci vyhlasuje a ubezpečuje Predávajúceho, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy Kupujúci:
- 4.2.1 Kupujúci je v plnom rozsahu oprávnení dojednať, uzavrieť a podpísať túto Zmluvu;
 - 4.2.2 Kupujúci sa oboznámil so stavom Predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy a tento nadobúda do výlučného vlastníctva v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto Zmluvy, t.j. tak ako stojí a leží.
- 4.3 Predávajúci taktiež vyhlasuje, že pozemky nachádzajúce sa v k. ú. Spišské Podhradie, evidované Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom, zapísané na LV č. 1 ako:
- 4.3.1 pozemok parcely registra "C", parcelné číslo 2203/3 o výmere 7889 m² ostatná plocha
 - 4.3.2 pozemok parcely registra "C", parcelné číslo 2180/1 o výmere 833 m² zastavaná plocha a nádvorie,
 - 4.3.3 pozemok parcely registra "C", parcelné číslo 2180/2 o výmere 326 m² zastavaná plocha a nádvorie,
- sú vo vlastníctve Mesta Spišské Podhradie, so sídlom Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie, SR, IČO: 00 329 622 a v správe Mestského kultúrneho strediska, so sídlom Starý jarok 44, 053 04 Spišské Podhradie, SR, IČO: 00 125 598. Ďalej vyhlasuje, že príslušný stavebný úrad vydal územné rozhodnutie na umiestnenie líniovej stavby „Obytný súbor Svätý Martin“, stavebný objekt SO 01 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy (I. etapa), pod č.j. S 2020/00350-7 zo dňa 13.11.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.12.2020 a následne dňa 22.02.2021 pod č. S 2021/00030-3 vydal rozhodnutie ktorým povolil líniovú stavbu „Obytný súbor Svätý Martin“, stavebný objekt SO 01 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy (0I. etapa).
- 4.4 Zmluvné strany prehlasujú, že majú vedomosť a sú uzrozumené s tým, že Okresný úrad Levoča, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy Rozhodnutím v č. k. OU-LE-OSZP-2021/001297-009 zo dňa 27.10.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.10.2021 povolil vodné stavby „SO 04 Verejný vodovod“, „SO 05 Splašková kanalizácia“ a „SO 07 Dážďová kanalizácia“, ktorých stavbu kom ako aj nositeľom práv a povinností z predmetného Rozhodnutia je Mesto Spišské Podhradie so sídlom Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie, SR, IČO: 00 329 622.
- 4.5 Zmluvné strany prehlasujú, že majú vedomosť a sú uzrozumené s tým, že Mesto Spišské Podhradie, ako príslušný stavebný úrad v rámci Rozhodnutia v č. k. S 2021/00176-3 zo dňa 19.05.2021 povolilo stavbu „Obytný súbor Svätý Martin, stavebné objekty SO 02 Lektár, SO 03 04 Radové rodinné domy“ (I. etapa) okrem nich na objekty SO 02 1 - VN prípojka, SO 02 2 - HM rozvod, SO 02 3 - Vonkajšie osvetlenie a SO 02 4 - Trástenie.

- 4.6 Kupujúci vyhlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že v lokalite, v ktorej sa nachádza Predmet prevodu a na bezprostredne susediacich pozemkoch Predmetu prevodu je plánovaná výstavba nehnuteľností realizovaná tretími osobami. Ďalej vyhlasuje, že bol oboznámený z rozsahom plánovanej výstavby, plne si uvedomuje rozsah obmedzení, ktoré z predmetnej výstavby vyplývajú a vyhlasuje, že ziadnym spôsobom výstavbu nehnuteľností neobmedzí. Kupujúci sa zároveň zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania pred orgánmi verejnej moci a akýmikoľvek osobami, ktoré by malo za následok akéhokoľvek prerušenie, omeškanie, či zastavenie výstavby podľa tohto bodu zmluvy.
- 4.7 Kupujúci vyhlasuje, že ako budúci vlastník Predmetu prevodu vydá a/alebo udeľí súhlasy či potvrdenia tretím osobám potrebné k územnému a stavebnému konaniu na vydanie územného rozhodnutia, stavebného povolenia a na vydanie všetkých príslušných povolení orgánmi verejnej moci pre zabezpečenie výstavby uvedenej v bodoch 4.3; 4.4 a 4.5 tejto zmluvy. Kupujúci zároveň vyhlasuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania pred orgánmi verejnej moci a akýmikoľvek osobami, ktoré by malo za následok akéhokoľvek prerušenie, omeškanie, či zastavenie výstavby uvedenej v bodoch 4.3; 4.4 a 4.5 tejto zmluvy. V prípade porušenia povinností Kupujúceho vyplývajúcich z tohto a predchádzajúceho bodu Zmluvy zodpovedá Kupujúci za škodu spôsobenú Predávajúcemu.

Článok V. Nadobudnutie vlastníckeho práva

- 5.1 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Levoča, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený užívať Predmet prevodu podľa tejto Zmluvy od okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu prevodu. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je povinný podľa návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností do 15 pracovných dní odo dňa pripísania úhrady za kúpnu cenu. Do tohto momentu ostávajú kúpne zmluvy v úschove u Predávajúceho.
- 5.2 V prípade, ak bude návrh na vklad do katastra nehnuteľností zamietnutý alebo bude konanie prerušené, Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť všetko potrebné úsilie na odstránenie nedostatkov či nezrovnalostí, ktoré boli dôvodom na prerušenie konania alebo zamietnutie návrhu na vklad do katastra, a to v prípade potreby aj podpisom nového znenia Kúpnej zmluvy týkajúcej sa Predmetu prevodu za kúpnu cenu uvedenú v bode 3.1 tejto Zmluvy a v súlade s podmienkami tejto Zmluvy tak, aby bol naplnený cieľ sledovaný Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy. V prípade, že Predávajúci nepodá návrh na vklad do 30 pracovných dní má Kupujúci právo na odstúpenie od zmluvy a vrátenie celej časti Kúpnej ceny.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

- 6.1 Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade omeškania Kupujúceho so zaplatením Kúpnej ceny v zmysle bodu 3.3 tejto Zmluvy.
- 6.2 Odstúpenie od tejto Zmluvy musí byť písomné a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od začiatku zrušuje a Zmluvné strany sú povinné navzájom si vrátiť plnenia, ktoré prijali na základe tejto Zmluvy.
- 6.3 V prípade odstúpenia od zmluvy sú Zmluvné strany povinné poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti so zánikom tejto zmluvy, najmä súvisiacim právnymi úkonmi.
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností podľa Predávajúci ako bezný návrh na vklad a to do 15 dní po zaplatení Kúpnej ceny podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy. Predávajúci je oprávnený po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností oznámiť túto skutočnosť Kupujúcemu spoločne s číslom konania pod ktorým je Okresným úradom Levoča, odbor katastrálny vedené vkladové konanie.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na osvedčenie podpisu Predávajúceho na tejto Zmluve znáša Predávajúci a náklady spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností spoločne v správnom poriadku znáša Kupujúci. Kupujúci je povinný úhradiť náklady na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností predlaskovo na účet Predávajúceho spoločne so splátkou Kúpnej ceny.

Článok VII. Domčovanie a vzájomná komunikácia strán

- 7.1 Vzájomná komunikácia Zmluvných strán môže prebiehať písomne (t.j. listom, elektronickou poštou) alebo ústne (t.j. osobne, telefonicky alebo prostredníctvom internetových hovorov). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že pre účely tejto Zmluvy sa za písomnú formu považuje aj e-mail odoslaný elektronickou poštou z emailovej adresy uvedenej v tejto zmluve na všetky emailové adresy druhej Zmluvnej strany uvedené v tejto zmluve.
- 7.2 Pre účely vzájomnej komunikácie uvádzajú Zmluvné strany nasledujúce základné kontaktné údaje :

Predávajúci

Adresa :
Žitčelová 18, PSČ 040 01, SR
Košice
Mobil : +421 915 650 830
e-mail : magula.martin@gmail.com

Kupujúci

Adresa :
Šrobárová 2668/27, PSČ 058 01, SR
Poprad
Mobil : +421 949 563 336
e-mail : mlynai.junior@gmail.com

- 7.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že si bez meškania oznámia zmeny akýchkoľvek vyššie uvedených kontaktných údajov.
- 7.4 V prípade písomnej komunikácie listom, sa zásielka doručuje prostredníctvom pošty, kuriéra alebo iným vhodným spôsobom na kontaktnú adresu uvedenú v bode 7.2 tejto zmluvy, pokiaľ Zmluvná strana preukázateľne neoznámila druhej Zmluvnej strane zmenu kontaktnej adresy. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia adresátom alebo ním poverenou osobou. Písomnosť sa považuje za doručenie aj dňom márneho uplynutia úložnej lehoty a to aj v prípade, ak sa o uložení zásielky adresát nedozvedel, ako aj vrátením zásielky odosielateľovi s poznámkou, že adresát je neznámy alebo sa odsťahoval, alebo s inou poznámkou obdobného významu a v prípade osobného doručenia alebo doručenia kuriérom aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.
- 7.5 V prípade písomnej komunikácie elektronickou poštou sa zásielka doručuje na kontaktné údaje uvedené v bode 7.2 tejto zmluvy a za doručenie sa písomnosť považuje okamihom prijatia potvrdenia o doručení elektronickej pošty. V prípade nevystavenia potvrdenia o doručení elektronickej pošty sa zásielka odoslaná elektronickou poštou považuje za doručenie dňom nasledujúcim po dni jej odoslania.
- 7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sú vylúčené všetky možnosti a spôsoby elektronického doručovania v rámci elektronických schránok zriadených orgánmi verejnej moci.

Článok VIII. Záverčné ustanovenia


- 8.1 Názvy článkov uvedené v tejto Zmluve majú len informatívny charakter, slúžia len pre lepšiu prehľadnosť a orientáciu, nijako neovplyvňujú výklad textu v nich uvedeného.
- 8.2 Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v niektorom rode (mužskom, ženskom alebo strednom), má sa tým na mysl s prísladnutím na pohlaví a význam príslušného ustanovenia aj príslušný výraz v inom rode (mužskom, ženskom alebo strednom). Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v jednotnom/množnom čísle, má sa tým na mysl s prísladnutím na pohlaví a význam príslušného ustanovenia aj príslušný výraz v množnom/jednotnom čísle.
- 8.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, vyplývajúce z tejto Zmluvy, prechádzajú v celom rozsahu na ich právnych nástupcov.
- 8.4 Prípadne neplatnosť niektorej časti Zmluvy nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných dojednaní. V prípade, že je niektorá časť Zmluvy neplatnou alebo sa neplatnou stane neskor, použije sa na úpravu vzťahov Zmluvných strán zákonná úprava, ktorá je svojpohľadnou najbližšia umyslu, sledovanému stranami pri uzatvorení tejto Zmluvy.
- 8.5 Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami a jej verejnoprávne účinky nastávajú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia okresného súdu v Levoči, ktorým sa odobrovo odobrovo v súlade s výkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

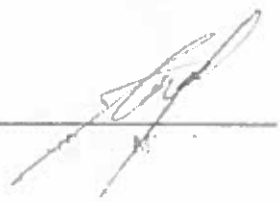
- 8.6. Tuto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými všetkými Zmluvnými stranami.
- 8.7. Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami založené touto Zmluvou a v tejto Zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 8.8. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily, pričom na dvoch rovnopisoch bude podpis Predávajúceho úradne osvedčený s určením pre potreby vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a po jednom rovnopise s úradne neosvedčeným podpisom Predávajúceho pre každú Zmluvnú stranu. Do času podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude mať dva rovnopisy s úradne osvedčenými podpismi v držbe Predávajúci ako osoba podávajúca návrh na vklad v zmysle bodu 6.4 tejto Zmluvy.
- 8.9. Predávajúci a Kupujúci vyhlasujú, že sú oprávnení s Predmetom prevodu nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité a právny úkon je urobený v predpisanej forme.
- 8.10. Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpisom Zmluvy mali rovnakú možnosť meniť a dopĺňať jej obsah, ktorú využili a vyhlasujú, že všetky ustanovenia Zmluvy predstavujú ich vzájomnú dohodu dosiahnutú vzájomnými rokovaniaми.
- 8.11. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu vrátane odkazov na právne normy porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni či za inak nevýhodných podmienok, a na znak svojho súhlasu, byť touto Zmluvou viazané, vedomé si práv a povinností, ktoré im z tejto Zmluvy vyplývajú, túto Zmluvu podpisujú.

Príloha č.1. – situácia pozemkov

v Sp. Podlur dňa 15.10.2022
 Predávajúci

v Sp. Podhrodi dňa 25.10.2022
 Kupujúci





Kúpna zmluva

uzatvorená podľa ustanovenia § 588 a nasl. číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi :

Predávajúcim :

meno a priezvisko : Ing. Martin Magula
 rodné priezvisko : Magula
 trvale bytom : Mariánske námestie 382/19, Spišské Podhradie, PSC 053 04
 narodený : 09.08.1956
 rodné číslo : 560809/7000
 štátna príslušnosť : Slovenská republika
 bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
 IBAN: SK39 0200 0000 0041 8241 2556
 variabilný symbol: 220329
 ďalej len „Predávajúci“

a

Kupujúcim :

meno a priezvisko: Nikolaš Vislocký
 trvale bytom: Kamenica 9, PSČ 082 71
 dátum narodenia: 04.09.1993
 štátna príslušnosť: SR
 Rodné číslo : 930904/9442
 Štátna príslušnosť : SR
 ďalej len „Kupujúci“ a spoločne s Predávajúcim aj ako „Zmluvné strany“

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku nachádzajúcej sa v k. ú. Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča, cvidovaných Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom na LV č. 2096 identifikované ako :
 - 1.1.1 Pozemok parcela registra C, parcelné číslo 2203/29, o výmere 746 m², druh pozemku Ostatná plocha;
(ďalej len ako „Predmet prevodu“).
- 1.2 Kupujúci má záujem nadobudnúť vlastnícke právo k Predmetu prevodu za odplatu a za podmienok podľa tejto Zmluvy.

Článok II. Predmet kúpnej zmluvy

- 2.1 Predávajúci touto Zmluvou prevádza na Kupujúceho vlastnícke právo k Predmetu prevodu identifikovanému v bode 1.1 tejto Zmluvy so všetkými právami a povinnosťami a Kupujúci vlastnícke právo k Predmetu prevodu nadobúda do svojho výlučného vlastníctva o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku a zaväzuje sa zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu vo výške a spôsobom dojednaným medzi Zmluvnými stranami v článku III. tejto Zmluvy.

Článok III. Kúpna cena s pôsob jej platenia

- 3.1 Predávajúci predáva Predmet prevodu podľa tejto Zmluvy a Kupujúci kupuje Predmet prevodu do svojho vlastníctva za kúpnu cenu vo výške 63.410,00 EUR (slovom: šesťdesiattritisícštyristodesať EUR). (ďalej len „Kúpna cena“).
- 3.2 Kupujúci sa zaväzuje uhradiť Kúpnu cenu vo výške podľa bodu 3.1 nasledovne:
- 3.2.1 prvú časť Kúpnej ceny vo výške 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc EUR) uhradil Kupujúci pri podpise Rezervačnej zmluvy dňa 13.10.2023, čo Zmluvné strany potvrdzujú svojim podpisom na tejto Zmluve;
- 3.2.2 druhú časť Kúpnej ceny vo výške 23.610,- EUR (slovom: dvadsaťtritisícšesťstodesať EUR) uhradí najneskôr do troch (3) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v mieste plnenia, ktorým je bankový účet IBAN: SK39 0200 0000 0041 8241 2556 a to z vlastných finančných prostriedkov. Do poznámky transakcie sa uvedie variabilný symbol: 220329
- 3.2.3 tretiu časť Kúpnej ceny vo výške 34.800,- EUR (slovom: tridsaťštyritisícosemsto EUR) (ďalej len „Druhá časť Kúpnej ceny“) uhradí najneskôr do piatich (5) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v mieste plnenia, ktorým je bankový účet IBAN: SK39 0200 0000 0041 8241 2556 a to z finančných prostriedkov čerpaných z hypotekárneho úveru na základe Zmluvy o poskytnutí hypotekárneho úveru uzatvorenej medzi Kupujúcim a Všeobecnou úverovou bankou a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90, IČO: 313 20 155 (ďalej len „Banka“). Do poznámky transakcie sa uvedie variabilný symbol: 220329.

Kúpna cena sa považuje za zaplatenú okamihom pripísania celej výšky Kúpnej ceny na účet Predávajúceho podľa tohto bodu Zmluvy.

- 3.3 Finančné prostriedky na úhradu Druhej časti Kúpnej ceny podľa bodu 3.2.2 tohto článku Zmluvy budú poskytnuté Kupujúcemu Slovenskou sporiteľňou, a.s. na základe Zmluvy o poskytnutí hypotekárneho úveru za účelom financovania Predmetu prevodu opísaného v bode 1.1 článku I. tejto Zmluvy s tým, že poskytnutie finančných prostriedkov z uvedeného hypotekárneho úveru bude zabezpečené zriadením záložného práva k Predmetu prevodu v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., pričom Predávajúci a Kupujúci so zriadením záložného práva k Predmetu prevodu vyslovene súhlasia.
- 3.4 Predávajúci sa zaväzuje, že všetky podmienky Banky Kupujúceho, t.j. Slovenskej sporiteľne, a.s., ktorými Banka podmieni vyplatenie finančných prostriedkov z hypotekárneho úveru spôsobom uvedeným v bode 3.3 tohto článku Zmluvy splní bezodkladne. Podmienkou pre vyplatenie finančných prostriedkov z hypotekárneho úveru podľa bodu 3.2.2 tohto článku Zmluvy bude bezpochybne zriadenie záložného práva na Predmet prevodu zo strany Predávajúceho.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Kupujúceho uvedenej v bode 3.2 tejto zmluvy je Kupujúci povinný Predávajúcemu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z Kúpnej ceny maximálne však do výšky 10% z Kúpnej ceny. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že Predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak sa Kupujúci dostane do omeškania s plnením povinností uvedených v bode 3.2 tejto zmluvy o viac ako 30 pracovných dní. Právo na zaplatenie zmluvnej pokuty a rovnako aj právo na odstúpenie od zmluvy však vzniká len v prípade, ak porušujúca strana nespĺnila svoju povinnosť ani dodatočne poskytnutej lehote v trvaní aspoň 3 pracovných dní.

Článok IV. Vyhlásenia a záväzky

- 4.1 Predávajúci týmto vyhlasuje a ubezpečuje Kupujúceho, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy Predávajúcim :
- 4.1.1 je Predávajúci výlučným vlastníkom Predmetu prevodu;

- 4.1.2 Predávajúci nestratil svoje vlastnícke právo k Predmetu prevodu, či už prevodom na inú osobu alebo iným spôsobom, ktorý by nebol zrejmý z údajov zapísaných v katastri nehnuteľností;
- 4.1.3 je oprávnený podpísať túto Zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre neho z tejto Zmluvy;
- 4.2 Kupujúci vyhlasuje a ubezpečuje Predávajúceho, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy Kupujúcim:
- 4.2.1 Kupujúci je v plnom rozsahu oprávnený dojednať, uzavrieť a podpísať túto Zmluvu;
- 4.2.2 Kupujúci sa oboznámil so stavom Predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy a tento nadobúda do výlučného vlastníctva v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto Zmluvy, t.j. tak ako stojí a leží.
- 4.3 Predávajúci taktiež vyhlasuje, že pozemky nachádzajúce sa v k. ú. Spišské Podhradie, evidované Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom, zapísané na LV č. 1 ako:
- 4.3.1 pozemok parcely registra "C", parcelné číslo 2203/3 o výmere 7889 m² ostatná plocha,
- 4.3.2 pozemok parcely registra "C", parcelné číslo 2180/1 o výmere 833 m² zastavaná plocha a nádvorie,
- 4.3.3 pozemok parcely registra "C", parcelné číslo 2180/2 o výmere 326 m² zastavaná plocha a nádvorie,
- sú vo vlastníctve Mesta Spišské Podhradie, so sídlom Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie, SR, IČO: 00 329 622. Ďalej vyhlasuje, že príslušný stavebný úrad vydal územné rozhodnutie na umiestnenie líniovej stavby „Obytný súbor Svätý Martin“, stavebný objekt SO 01 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy (I. etapa), pod č.j. S 2020/00350-7 zo dňa 13.11.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.12.2020 a následne dňa 22.02.2021 pod č. S 2021/00030-3 vydal rozhodnutie ktorým povolil líniovú stavbu „Obytný súbor Svätý Martin“, stavebný objekt SO 01 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy (0I. etapa).
- 4.4 Zmluvné strany prehlasujú, že majú vedomosť a sú uzrozumené s tým, že Okresný úrad Levoča, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy Rozhodnutím v č. k. OU-LE-OSZP-2021/001297-009 zo dňa 27.10.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.10.2021 povolil vodné stavby „SO 04 Verejný vodovod“, „SO 05 Splašková kanalizácia“ a „SO 07 Dažďová kanalizácia“, ktorých stavebníkom ako aj nositeľom práv a povinností z predmetného Rozhodnutia je Mesto Spišské Podhradie so sídlom Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie, SR, IČO: 00 329 622.
- 4.5 Zmluvné strany prehlasujú, že majú vedomosť a sú uzrozumené s tým, že Mesto Spišské Podhradie, ako príslušný stavebný úrad v rámci Rozhodnutia v č. k. S 2021/00176-3 zo dňa 19.05.2021 povolilo stavbu „Obytný súbor Svätý Martin, stavebné objekty SO 02 Elektro, SO 03.01 Radové rodinné domy“ (I. etapa) okrem iného na objekty: SO 02.1 – VN prípojka; SO 02.2 – NN rozvody; SO 02.3 – Vonkajšie osvetlenie a SO 02.4 – Trafostanica.
- 4.6 Kupujúci vyhlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že v lokalite, v ktorej sa nachádza Predmet prevodu a na bezprostredne susediacich pozemkoch Predmetu prevodu je plánovaná výstavba nehnuteľností realizovaná tretími osobami. Ďalej vyhlasuje, že bol oboznámený z rozsahom plánovanej výstavby, plne si uvedomuje rozsah obmedzení, ktoré z predmetnej výstavby vyplývajú a vyhlasuje, že žiadnym spôsobom výstavbu nehnuteľností neobmedzí. Kupujúci sa zároveň zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania pred orgánmi verejnej moci a akýmikoľvek osobami, ktoré by malo za následok akékoľvek prerušenie, omeškanie, či zastavenie výstavby podľa tohto bodu Zmluvy.
- 4.7 Kupujúci vyhlasuje, že ako budúci vlastník Predmetu prevodu vydá a/alebo udelí súhlasy či potvrdenia tretím osobám potrebné k územnému a stavebnému konaniu na vydanie územného rozhodnutia, stavebného povolenia a na vydanie všetkých príslušných povolení orgánmi verejnej moci pre zabezpečenie výstavby uvedenej v bodoch 4.3; 4.4 a 4.5 tejto Zmluvy. Kupujúci zároveň vyhlasuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania pred orgánmi verejnej moci a akýmikoľvek osobami, ktoré by malo za následok akékoľvek prerušenie, omeškanie, či zastavenie výstavby uvedenej v bodoch 4.3; 4.4 a 4.5 tejto Zmluvy. V prípade porušenia povinností Kupujúceho vyplývajúcich z tohto a predchádzajúceho bodu Zmluvy zodpovedá Kupujúci za škodu spôsobenú Predávajúcemu.

Článok V.
Nadobudnutie vlastníckeho práva

- 5.1 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Levoča, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený užívať Predmet prevodu podľa tejto Zmluvy od okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu prevodu. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností do 15 pracovných dní odo dňa pripísania úhrady za kúpnu cenu. Do tohto momentu ostávajú kúpne zmluvy v úschove u Predávajúceho.
- 5.2 V prípade, ak bude návrh na vklad do katastra nehnuteľností zamietnutý alebo bude konanie prerušené, Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť všetko potrebné úsilie na odstránenie nedostatkov či nezrovnalostí, ktoré boli dôvodom na prerušenie konania alebo zamietnutie návrhu na vklad do katastra, a to v prípade potreby aj podpisom nového znenia Kúpnej zmluvy týkajúcej sa Predmetu prevodu za kúpnu cenu uvedenú v bode 3.1 tejto Zmluvy a v súlade s podmienkami tejto Zmluvy tak, aby bol naplnený cieľ sledovaný Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy. V prípade, že Predávajúci nepodá návrh na vklad do 30 pracovných dní má Kupujúci právo na odstúpenie od zmluvy a vrátenie celej časti Kúpnej ceny.

Článok VI.
Osobitné ustanovenia

- 6.1 Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade omeškania Kupujúceho so zaplatením Kúpnej ceny v zmysle bodu 3.5 tejto Zmluvy.
- 6.2 Odstúpenie od tejto Zmluvy musí byť písomné a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia. Odstúpením od zmluvy sa táto Zmluva od začiatku zrušuje a Zmluvné strany sú povinné navzájom si vrátiť plnenia, ktoré prijali na základe tejto Zmluvy.
- 6.3 V prípade odstúpenia od Zmluvy sú Zmluvné strany povinné poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti so zánikom tejto Zmluvy, najmä súvisiacimi právnymi úkonmi.
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností podá Predávajúci ako bežný návrh na vklad a to do 15 dní po zaplatení Kúpnej ceny podľa bodu Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov. tejto Zmluvy. Predávajúci je oprávnený po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností oznámiť túto skutočnosť Kupujúcemu spoločne s číslom konania pod ktorým je Okresným úradom Levoča, odbor katastrálny vedené vkladové konanie.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na osvedčenie podpisu Predávajúceho na tejto Zmluve znáša Predávajúci a náklady spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností spočívajúce v správnom poplatku znáša Kupujúci. Kupujúci je povinný uhradiť náklady na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností preddavkovo na účet Predávajúceho spoločne so splátkou Kúpnej ceny.

Článok VII.
Doručovanie a vzájomná komunikácia strán

- 7.1 Vzájomná komunikácia Zmluvných strán môže prebiehať písomne (t.j. listom, elektronickou poštou) alebo ústne (t.j. osobne, telefonicky alebo prostredníctvom internetových hovorov). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že pre účely tejto Zmluvy sa za písomnú formu považuje aj e-mail odoslaný

elektronickou poštou z emailovej adresy uvedenej v tejto zmluve na všetky emailové adresy druhej Zmluvnej strany uvedené v tejto Zmluve.

- 7.2 Pre účely vzájomnej komunikácie uvádzajú Zmluvné strany nasledujúce základné kontaktné údaje :

Predávajúci

Adresa :

Mariánske námestie 382/19,
Spišské Podhradie, PSC 053 04

Mobil : +421 915 650 830

e-mail : magula.martin@gmail.com

Kupujúci

Adresa :

Kamenica 9,
PSC 082 71

Mobil : +421 918 799 296

e-mail : nikolasv9999@gmail.com

- 7.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že si bez meškania oznámia zmeny akýchkoľvek vyššie uvedených kontaktných údajov.
- 7.4 V prípade písomnej komunikácie listom, sa zásielka doručuje prostredníctvom pošty, kuriéra alebo iným vhodným spôsobom na kontaktnú adresu uvedenú v bode 7.2 tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluvná strana preukázateľne neoznámila druhej Zmluvnej strane zmenu kontaktnej adresy. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia adresátom alebo ním poverenou osobou. Písomnosť sa považuje za doručenie aj dňom márneho uplynutia úložnej lehoty a to aj v prípade, ak sa o uložení zásielky adresát nedozvedel, ako aj vrátením zásielky odosielateľovi s poznámkou, že adresát je neznámy alebo sa odsťahoval, alebo sinou poznámkou obdobného významu a v prípade osobného doručenia alebo doručenia kuriérom aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.
- 7.5 V prípade písomnej komunikácie elektronickou poštou sa zásielka doručuje na kontaktné údaje uvedené v bode 7.2 tejto Zmluvy a za doručenie sa písomnosť považuje okamihom prijatia potvrdenia o doručení elektronickej pošty. V prípade nevystavenia potvrdenia o doručení elektronickej pošty sa zásielka odoslaná elektronickou poštou považuje za doručenie dňom nasledujúcim po dni jej odoslania.
- 7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že na doručovanie písomností podľa tejto Zmluvy sú vylúčené všetky možnosti a spôsoby elektronického doručovania v rámci elektronických schránok zriadených orgánmi verejnej moci.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Názvy článkov uvedené v tejto Zmluve majú len informatívny charakter, slúžia len pre lepšiu prehľadnosť a orientáciu, nijako neovplyvňujú výklad textu v nich uvedeného.
- 8.2 Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v niektorom rode (mužskom, ženskom alebo strednom), má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia aj príslušný výraz v inom rode (mužskom, ženskom alebo strednom). Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v jednotnom/množnom čísle, má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia aj príslušný výraz v množnom/jednotnom čísle.
- 8.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, vyplývajúce z tejto Zmluvy, prechádzajú v celom rozsahu na ich právnych nástupcov.
- 8.4 Prípadná neplatnosť niektorej časti Zmluvy nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných dojednaní. V prípade, že je niektorá časť Zmluvy neplatnou alebo sa neplatnou stane neskôr, použije sa na úpravu vzťahov Zmluvných strán zákonná úprava, ktorá je svojou povahou najbližšia úmyslu, sledovanému stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy.
- 8.5 Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami a jej vecnoprávne účinky nastanú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Levoča, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 8.6 Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými všetkými Zmluvnými stranami.
- 8.7 Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami založené touto Zmluvou a v tejto Zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona číslo 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.

- 8.8 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily, pričom na dvoch rovnopisoch bude podpis Predávajúceho úradne osvedčený s určením pre potreby vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a po jednom rovnopise s úradne neosvedčeným podpisom Predávajúceho pre každú Zmluvnú stranu. Do času podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude mať dva rovnopisy s úradne osvedčenými podpismi v držbe Predávajúci ako osoba podávajúca návrh na vklad v zmysle bodu 6.4 tejto Zmluvy.
- 8.9 Predávajúci a Kupujúci vyhlasujú, že sú oprávnení s Predmetom prevodu nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
- 8.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpisom Zmluvy mali rovnakú možnosť meniť a dopĺňať jej obsah, ktorú využili a vyhlasujú, že všetky ustanovenia Zmluvy predstavujú ich vzájomnú dohodu dosiahnutú vzájomnými rokovaniami.
- 8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu vrátane odkazov na právne normy porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni či za inak nevýhodných podmienok, a na znak svojho súhlasu, byť touto Zmluvou viazané, vedomé si práv a povinností, ktoré im z tejto Zmluvy vyplývajú, túto Zmluvu podpisujú.

Príloha č.1. – situácia pozemkov

v Košiciach, dňa 9.1.24
Predávajúci

v Levoči, dňa 9.1.2024
Kupujúci


Ing. Martin Magula


Nikolas Vislocký



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 4715/OS-ST/2015 zo dňa 16.04.2015 v odbore: Stavebníctvo, odvetví: Odhad hodnoty nehnuteľností.

Evidenčné číslo znalca: 915165

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 2/2024.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

V Prešove 02.02.2024

Ing. Marek Gmitro

