

KÚPNA ZMLUVA č. 72/2024/K1K

uzatvorená podľa ustanovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany

Predávajúci

Názov: **Mestská časť Košice – Sídliisko KVP**
Sídlo: **Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice**
IČO: **00 691 089**
DIČ: **2020928327**
Osoba oprávnená konať: **Mgr. Ladislav Lörinc, starosta**
Bankové spojenie: **Prima banka, a.s.**
Číslo účtu v tvare IBAN: **SK05 5600 0000 0005 3629 3016**

(Predávajúci ďalej ako „Predávajúci“)

a

Kupujúci

Názov/Obchodné meno: **Silvers, s.r.o.**
Sídlo: **Kalinčiakova 45A, 917 01 Trnava**
IČO: **55216471**
DIČ: **2121912848**
Osoba oprávnená konať: **PhDr. Marián Bača, konateľ**

(Kupujúci ďalej ako „Kupujúci“)

(ďalej Predávajúci a Kupujúci spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

sa dohodli na uzatvorení Kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v nasledovnom znení (spolu ďalej aj ako „Zmluva“):

PREAMBULA

- A. Predávajúci je výlučným vlastníkom Predmetu kúpy v lokalite Drocárov park (Košice-Sídlisko KVP).
- B. Predávajúci má záujem, aby Nehnutelnosti v lokalite Drocárov park boli zrekonštruované alebo vystavané za účelom ich trvalého využívania na poskytovanie všeobecne prospešných služieb - sociálnych služieb v prospech obyvateľov.
- C. **Pre Predávajúceho je rozhodujúcou skutočnosťou pre uzatvorenie tejto Zmluvy, bez splnenia ktorej by nemal záujem na jej uzatvorení, že Kupujúci nehnuteľnosti, ktoré sú Predmetom kúpy podľa tejto Zmluvy, na vlastné náklady za dohodnutých podmienok riadne a včas stavebno technicky upraví, zrekonštruuje, prípadne asanuje za účelom trvalého poskytovania všeobecne prospešných sociálnych služieb, a to samostatne alebo v spolupráci s tretou osobou.**
- D. Zámer Kupujúceho je v lokalite prevádzkovať komplex služieb pre seniorov pozostávajúci zo zariadenia pre seniorov, slobodného bývania pre seniorov vo vlastných alebo prenajatých bytových/apartmánových jednotkách za asistencie podporných služieb (aktívne asistované bývanie pre seniorov), polyfunkcie zvyšujúcej komfort seniorov v lokalite a celej okolitej komunity a nevyhnutného rozsahu administratívnych priestorov k prevádzke komplexných služieb pre seniorov. Kupujúci tento zámer naplní sám alebo v spolupráci s tretími osobami.
- E. Nakoľko sa Kupujúci pred podpisom Zmluvy oboznámil s technickým a právnym stavom Nehnutelností a tento stav mu je dobre známy, Kupujúci deklaruje, že stav Nehnutelností mu nebráni v jeho Zámere realizovať práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy.
- F. Kupujúci bude na predmete kúpy realizovať Zámer formou rekonštrukcie, prípadne asanácie a novej výstavby na predmete kúpy, s čím Predávajúci súhlasí.

Článok I.

Definície niektorých pojmov

1. Na účely tejto Zmluvy majú pojmy v nej uvádzané s veľkým začiatočným písmenom nasledujúci význam:
 - a) **Drocárov Park:** verejné priestranstvo v meste Košice, mestskej časti Sídlisko KVP, ohraničené ulicami Dénešova, Wurmova, Stierova, Drábova.
 - b) **Stavby:** sú spoločne
 - a. **Stavba** so súpisným číslom 1149 – budova pre školstvo, na vzdelávanie, výskum – škôlka, jasle – Drocárov park 2, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/3 o výmere 314 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
 - b. **Stavba** so súpisným číslom 3155 – budova - Drocárov park 4, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/6 o výmere 62 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
 - c. **Stavba** so súpisným číslom 3156 – budova - Drocárov park 6, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/5 o výmere 315 m² - Zastavaná plocha a nádvorie

- d. **Stavba** so súpisným číslom 3157 – budova - Drocárov park 8, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/4 o výmere 313 m² - Zastavaná plocha a nádvorie
- e. **Stavba** so súpisným číslom 3158 – budova - Drocárov park 10, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/2 o výmere 316 m² - Zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.

c) **Pozemky pod Stavbami:** sú spoločne

- a. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/3 o výmere 314 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- b. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/6 o výmere 62 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- c. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/5 o výmere 315 m² - Zastavaná plocha a nádvorie
- d. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/4 o výmere 313 m² - Zastavaná plocha a nádvorie
- e. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/2 o výmere 316 m² - Zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.

d) **Prístupové cesty** sú spoločne:

- a. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/7 o výmere 62 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- b. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/8 o výmere 28 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- c. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/9 o výmere 39 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,
- d. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/10 o výmere 53 m² - Zastavaná plocha a nádvorie,

zapísané na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.

e) **Priľahlý pozemok ku Stavbám:** parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/1 o výmere 5258 m² - zastavaná plocha a nádvorie, evidovaný na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.

f) **Príslušenstvo predmetu kúpy:** inžinierske siete, spevnené plochy, oplotenie a stavby nezapísané v katastri nehnuteľnosti nachádzajúce sa na predmete kúpy a existujúca projektová dokumentácia k Predmetu kúpy vrátane projektu „Dom seniorov mestskej časti Košice - KVP“ a aj autorské práva k tejto projektovej dokumentácii.

- g) **Predmet kúpy alebo Nehnuteľnosti:** Stavby, Pozemky pod Stavbami, Prístupové cesty a Priľahlý pozemok ku Stavbám a Príslušenstvo predmetu kúpy.
- h) **Služby:** komplex služieb pre seniorov pozostávajúci zo zariadenia pre seniorov, slobodného bývania pre seniorov vo vlastných alebo prenajatých bytových/apartmánových jednotkách za asistencie podporných služieb (aktívne asistované bývanie pre seniorov), polyfunkcie zvyšujúcej komfort seniorov v lokalite i celej okolitej komunity a nevyhnutného rozsahu administratívnych priestorov k prevádzke komplexných služieb pre seniorov.
- i) **Rekonštrukciou:** sa rozumie stavebná činnosť realizovaná na Predmete kúpy, pri ktorých na náklady a nebezpečenstvo Kupujúceho dochádza k stavebnotechnickým zmenám Predmetu kúpy, vrátane prípadnej asanácie a následnej výstavby nových objektov na Predmete kúpy, s cieľom pripraviť Predmet kúpy ako spôsobilý na realizáciu Zámeru Kupujúceho.
- j) **Asistované bývanie** je súbor sociálnych, zdravotných a ďalších podporných služieb a technických riešení, ktoré umožňujú starším osobám alebo osobám so zdravotným obmedzením žiť vo svojej domácnosti - byte samostatný a nezávislý život. Takto definované bývanie má formu klasického vlastníckeho alebo nájomného bývania v byte.
- k) **Zámer Kupujúceho** je v lokalite prevádzkovať komplex služieb pre seniorov pozostávajúci zo zariadenia pre seniorov, slobodného bývania pre seniorov vo vlastných alebo prenajatých bytových/apartmánových jednotkách za aktívnej asistencie podporných služieb (aktívne asistované bývanie pre seniorov), polyfunkcie zvyšujúcej komfort seniorov v lokalite a celej okolitej komunity a nevyhnutného rozsahu administratívnych priestorov k prevádzke komplexných služieb pre seniorov. Kupujúci tento zámer naplní sám alebo v spolupráci s tretími osobami.

Článok II.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je právnickou osobou, je územný samosprávny a správny celok Mesta Košice, ktorý za podmienok ustanovených právnymi predpismi, Štatútom Mesta Košice ako aj Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (ďalej len „Zásady hospodárenia“) hospodári s vlastným majetkom.
2. Kupujúci je právnickou osobou, podnikateľom, zapísaným v príslušnom obchodnom registri a sociálnym podnikom financovaným návratnými európskymi fondami s cieľom prinášať inovatívne riešenia spoločenských problémov. Kupujúci si je vedomý povinnosti byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora v znení neskorších predpisov pre realizáciu všetkých práv a povinností zo Zmluvy.
3. Kupujúci prehlasuje, že v čase podpisu tejto Zmluvy disponuje finančnými prostriedkami v dostatočnom objeme potrebnom na úhradu kúpnej ceny a Rekonštrukciu Nehnuteľností a splnenie všetkých jeho povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
4. Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice-Sídliisko KVP schválilo predaj Nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva

Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP zobralo znenie tejto Zmluvy na vedomie.

5. Predávajúci je oboznámený so skutočnosťou, že Kupujúci má záujem dosiahnuť zmenu Územného plánu hospodársko-sídľejnej aglomerácie Košice (ÚPN HSA Košice), ktorej účelom bude umožnenie realizácie činnosti súladnej so Zámerom umožniť bytovú výstavbu asistovaného bývania pre seniorov.

Článok III.

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je prevod vlastníckeho práva Predávajúceho k Predmetu kúpy zo svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1 k celku do výlučného vlastníctva Kupujúceho za splnenia podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Predávajúci sa zaväzuje, že Predmet kúpy odovzdá Kupujúcemu a Kupujúci sa zaväzuje, že za Predmet kúpy zaplatí Predávajúcemu kúpnu cenu podľa Článku IV. tejto Zmluvy a že Predmet kúpy prevezme do svojho vlastníctva na základe tejto Zmluvy a zrealizuje Zámer Kupujúceho za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
3. Účelom tejto Zmluvy je prioritná realizácia cieľov a záujmov Predávajúceho. Kupujúci ako podnikateľ znáša všetky riziká spojené s Rekonštrukciou Nehnuteľností a následným poskytovaním Služieb.
4. Účelom tejto Zmluvy je prioritná realizácia Zámeru Kupujúceho a Predávajúci prehlasuje, že Kupujúcemu poskytne maximálnu súčinnosť v rámci svojich kompetencií v záujme úspešnej realizácie Zámeru. Predávajúci prehlasuje, že pri plánovanom poskytovaní služieb, v rámci svojich možností a kompetencií, primárne zohľadní potreby seniorov žijúcich v mestskej časti Košice – Sídliisko KVP.
5. V prípade, ak realizácia Zámeru podlieha povinnosti úhrady poplatku za rozvoj v zmysle zák. č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 211 o miestnom poplatku za rozvoj, Predávajúci použije výnos z uhradeného poplatku za rozvoj na účel stanovený Zákonom o miestnom poplatku za rozvoj primárne v lokalite Drocárovho parku a priľahlom okolí. Kupujúci berie na vedomie, že v zmysle ustanovenia § 41a ods. 1 Štatútu mesta Košice sa výnos z poplatku za rozvoj prerozdeľuje medzi mesto Košice a mestské časti v podiele 50 % pre mesto a 50 % pre mestskú časť, na ktorej území sa nachádza stavba podliehajúca poplatkovej povinnosti.
6. Kupujúci sa zaväzuje začať s Rekonštrukciou alebo výstavbou Nehnuteľností najneskôr do 6 mesiacov po obdržaní právoplatného stavebného povolenia. Kupujúci sa zaväzuje dokončiť Rekonštrukciu, výstavbu alebo ich kombináciu na Nehnuteľnostiach najneskôr do troch rokov od vydania posledného stavebného povolenia. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený po vykonaní Rekonštrukcie v súlade s touto Zmluvou a následnej Kolaudácii prevádzkovať novovybudované (novozrekonštruované) Nehnuteľnosti výhradne v zmysle Zámeru Kupujúceho.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený po vykonaní Rekonštrukcie v súlade s touto Zmluvou a následnej Kolaudácii prevádzkovať novovybudované (novozrekonštruované) Nehnuteľnosti výhradne v súlade so Zámerom. Predpokladané sociálne

služby budú zariadenie pre seniorov a denný stacionár, prípadná polyfunkcia podľa úvahy Kupujúceho, zapadajúca svojou skladbou do hlavného zámeru a do potrieb komunity.

8. Kupujúci **nie je** oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predávajúceho využívať Nehnutelnosti na iný ako dohodnutý účel uvedený v predchádzajúcej vete tohto bodu Zmluvy, najmä však nie je oprávnený využívať Nehnutelnosti na účely prevádzkovania hazardných hier (herňa, kasíno, a pod.), poskytovania sociálnych služieb krízovej intervencie a ďalších podľa § 24 až 30 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov, a pod. V prípade porušenia povinností podľa tohto bodu vzniká Predávajúcemu **právo požadovať prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy (článok X)** a právo na zaplatenie zmluvnej pokuty (článok XI).
9. Poskytovanie Služieb môže Kupujúci realizovať aj v súčinnosti s treťou osobou, pričom je oprávnený dať tretej osobe Predmet kúpy do nájmu, avšak výlučne za účelom poskytovania Služieb ako aj previesť vlastníctvo tretej osobe za účelom naplnenia tejto Zmluvy za podmienky, že nadobúdateľom Nehnutelností bude nezisková organizácia poskytujúca verejnoprospešné služby súladné so Zámerom.

Článok IV.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške kúpnej ceny vo výške 896.000,- €, slovom: osemstodeväťdesiatšesťtisíc euro stanovenej uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice-Sídlisko KVP č. 171/a zo dňa 9.5.2024 v súlade so znaleckým posudkom č. 18/2023 z 10.8.2023 vypracovaným Ing. Jozefom Hudákom, MPH vo výške 896 000,- € (slovom osemstodeväťdesiatšesťtisíc eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutú kúpnu cenu sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu do 60 dní od podpisu tejto Zmluvy, čo Predávajúci potvrdzuje svojím podpisom na tejto Zmluve.

Článok V.

Technický stav Nehnutelností

1. Kupujúci vyhlasuje, že si Nehnutelnosti pred podpisom Zmluvy prehliadol, a to aj za účasti ním určených poradcov, že dobre pozná stav Nehnutelností, a preto Nehnutelnosti vzhľadom na dohodu Zmluvných strán kupuje a nadobúda, spolu s ich súčasťami a príslušenstvom v stave ako sú, bez záruky a zodpovednosti Predávajúceho za akékoľvek vady pokiaľ sa nepreukáže, že Predávajúci zatajil vady, o ktorých vedel, resp. mal vedieť.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že Stavby nevyhnutne vyžadujú Rekonštrukciu resp. asanáciu za účelom možnosti ich užívania pre realizáciu Zámeru Kupujúceho, pričom Predávajúci odovzdá všetku príslušnú dokumentáciu k Predmetu kúpy, ktorou disponuje v zmysle čl. VII. tejto zmluvy.

Článok VI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Kupujúci nadobudne Predmet kúpy do výlučného vlastníctva dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že právo podať návrh na vklad vlastníckeho práva na príslušný okresný úrad, odbor katastrálny má výlučne Predávajúci, pričom je povinný tak urobiť najneskôr do 3 (troch) pracovných dní po úplnom zaplatení kúpnej ceny a poplatkov spojených s touto Zmluvou (bod 4 tohto Článku). Kupujúci nie je oprávnený podať návrh na vklad pred uplynutím lehoty uvedenej v predchádzajúcej vete.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že vykonajú všetky úkony potrebné na to, aby správne konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností prebehlo bez zbytočných prieťahov a aby boli odstránené všetky nedostatky a prekážky, ktoré by zakladali prerušenie alebo zastavenie katastrálneho konania.
4. Akékoľvek náklady a výdavky, ktoré každej Zmluvnej strane vznikli v súvislosti s touto Zmluvou znáša každá Zmluvná strana samostatne. Zmluvné strany sa dohodli, že správne poplatky podľa zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí v plnom rozsahu Kupujúci.

Článok VII.

Odobovanie Nehnuteľností

1. Predávajúci sa zaväzuje Kupujúcemu odovzdať Predmet kúpy najneskôr v lehote 10 (desať) dní od doručenia rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy. Predmet kúpy sa považuje za odovzdaný uplynutím 10. (desiateho) dňa od nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim k Predmetu kúpy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú o odovzdaní Predmetu kúpy spísať Odovzdávací a preberací protokol (ďalej len „Protokol“), kde ako odovzdávajúci bude uvedený Predávajúci a ako preberajúci budú uvedený Kupujúci, pričom v protokole bude i zaznamenaný stav nehnuteľnosti vrátane fotodokumentácie, súčasťou protokolu bude odovzdanie všetkej existujúcej dokumentácie k predmetu kúpy ako aj kompletnú dokumentáciu k stavebnému povoleniu č.A/2010/10285-05/II/VIR zo dňa 28. 04. 2010 k stavbe "Dom seniorov mestskej časti Košice - KVP" a aj autorské práva k tejto projektovej dokumentácii, ako aj znalecký posudok č. 18/2023 z 10.8.2023 na ocenenie nehnuteľnosti vyhotovený Predávajúcim.

Článok VIII.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam je nesporné, nie je spochybnené žiadnou treťou osobou, a zároveň, že je oprávnený s ním v celom rozsahu disponovať. Zároveň Predávajúci vyhlasuje, že na predmete kúpy sa nenachádza žiadna skládka odpadu ani ekologická záťaž.

2. Predávajúci vyhlasuje, že na Nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy Kupujúcemu neznáme či neuvedené v tejto Zmluve ani žiadne iné zmluvné či vecné práva.
3. Kupujúci vyhlasuje, že Nehnuteľnosti po ich nadobudnutí zrekonštruuje tak, aby v nich po Kolaudácii boli poskytované Služby.
4. Vychádzajúc z účelu tejto Zmluvy uzatvorenej medzi zmluvnými stranami, Kupujúci vyhlasuje a zaväzuje sa, že Nehnuteľnosti bude po dobu najmenej 10 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutie na užívanie Nehnuteľností po ich Rekonštrukcii alebo výstavbe sám alebo prostredníctvom tretej osoby trvalo využívať na poskytovanie Služieb v prospech obyvateľov. V prípade porušenia tejto povinnosti vzniká Predávajúcemu **právo požadovať prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy (článok X)** a právo na zaplatenie zmluvnej pokuty (článok XI) od Kupujúceho resp. jeho právneho nástupcu.
5. Predávajúci týmto dáva súhlas, aby po rozhodnutí príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľnosti bolo do katastra nehnuteľností zapísané nasledovné:
 - na LV časť „A“: Predmet kúpy
 - na LV časť „B“: Kupujúci v podiele 1/1 k celku
 - na LV časť „C“: bez zmeny zápisu

Článok IX.

Odstúpenie od Zmluvy

1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Kúpnej zmluvy v prípade, ak Kupujúci nezaplatí kúpnu cenu podľa čl. IV tejto Zmluvy ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní odo dňa jej splatnosti, pričom odstúpenie od Kúpnej zmluvy musí byť písomné.
2. Kupujúci sa zaväzuje poskytnúť Predávajúcemu všetku súčinnosť potrebnú na to, aby sa v čo najkratšom čase dosiahol právny stav, ktorý existoval pred uzatvorením tejto Zmluvy, t.j.:
 - a) ak k odstúpeniu Predávajúceho od tejto Zmluvy došlo v čase medzi podpísaním tejto Zmluvy a vydaním právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho, aby došlo k zastaveniu konania bez rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho, alebo
 - b) ak došlo k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na Kupujúceho, aby bolo obnovené pôvodné vlastníctvo Predávajúceho k Predmetu kúpy.
3. Odstúpením sa táto Zmluva zrušuje nasledujúci deň po doručení odstúpenia od Zmluvy.
4. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Kúpnej zmluvy v prípade, ak v lehote do 30.9.2024 nezíska súhlasné stanoviská príslušných orgánov, ktoré mu umožnia realizovať Zámer na Nehnuteľnostiach. Odstúpenie od Kúpnej zmluvy je oprávnený uplatniť písomne najneskôr do 15.10.2024, inak toto právo zaniká.
5. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Kúpnej zmluvy v prípade porušenia prehlásení alebo povinností Predávajúceho uvedených v tejto zmluve.
6. V prípade uplatnenia práva odstúpenia od tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou, sú si zmluvné strany povinné vrátiť plnenia, pričom splatnosť je 30 dní od doručenia odstúpenia.

Článok X.

Vedľajšie dojednania

1. Kupujúcemu sa zakazuje previesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy na tretiu osobu s výnimkou prípadu, ak nadobúdateľom Nehnuteľností bude nezisková organizácia poskytujúca verejnoprospešné služby súladné so Zámerom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Kupujúci nedodrží dohodnutý účel užívania Nehnuteľností v súlade s článkom VIII. bod 4, vzniká Predávajúcemu právo požadovať od Kupujúceho prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy (ďalej tiež ako „Právo požadovať prevod VP“). V prípade uplatnenia Práva požadovať prevod VP má Kupujúci nárok na úhradu kúpnej ceny vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckým posudkom v čase uplatnenia práva Predávajúcim; v prípade znehodnotenia Nehnuteľností bude kúpna cena primerane znížená.
3. Právo požadovať prevod VP musí Predávajúci uplatniť písomnou formou.
4. V prípade uplatnenia Práva požadovať prevod VP Predávajúcim má Kupujúci povinnosť previesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy.
5. Kupujúci sa zaväzuje nepreviesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy po uplatnení Práva požadovať prevod VP k Predmetu kúpy Predávajúcim na tretiu osobu. Kupujúci bude postupovať tak, aby po uplatnení Práva požadovať prevod VP k Predmetu kúpy Predávajúcim nedošlo ani k prechodu vlastníckeho práva na tretiu osobu.
6. Návrh na vklad vlastníckeho práva pri prevode vlastníckeho práva k Predmetu kúpy podľa tohto Článku je oprávnený podať Predávajúci potom, čo Predávajúci uhradí kúpnu cenu Kupujúcemu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku v čase uplatnenia práva Predávajúceho a to v lehote 30 dní od uzatvorenia Kúpnej zmluvy. Náklady na správne poplatky spojené s prevodom vlastníckeho práva znáša Kupujúci.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Právo požadovať prevod VP prechádza aj na ich právnych nástupcov.

Článok XI.

Zmluvné sankcie

1. V prípade, že Kupujúci nedodrží termíny začatia a ukončenia Rekonštrukcie Nehnuteľností dojednané v tejto Zmluve z dôvodov na strane Kupujúceho, zaplatí Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50 EUR, (slovom: päťdesiat EUR) za každý aj začatý deň omeškania.
2. V prípade, že Kupujúci nebude po dobu stanovenú v tejto Zmluve Nehnuteľnosti sám alebo prostredníctvom tretej osoby trvalo využívať na realizáciu Zámeru, zaplatí Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 15% (pätnásť percent) z celkovej kúpnej ceny, a to za každý aj začatý rok, kedy v Predmete kúpy nie je realizovaný Zámer. Uvedený záväzok Kupujúceho trvá aj po zániku vlastníckeho práva Kupujúceho v prípade, ak nezabezpečí realizáciu Zámeru nadobúdateľom po dobu dohodnutú v tejto Zmluve.
3. V prípade, že Kupujúci poruší zákaz uvedený v Článku X. bod 1 tejto Zmluvy, zaplatí Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 30% (tridsať percent) z celkovej kúpnej ceny.

4. V prípade, ak Kupujúci podá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pred úplným zaplatením Kúpnej ceny zaplatí Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10.000 EUR, (slovom: desaťtisíc EUR).
5. Zmluvné pokuty sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia výzvy zmluvnej strany na ich zaplatenie na adresu (elektronickú schránku) tej zmluvnej strane, ktorá porušila zmluvnú povinnosť.
6. V prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia má Zmluvná strana právo na zaplatenie úroku z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom, vždy však najmenej vo výške 10% p.a., pričom nárok na zmluvnú pokutu a nárok na úrok z omeškania sa navzájom nekonzumujú.
7. Zmluvné pokuty, resp. úroky z omeškania dojednané touto Zmluvou hradí povinná strana, nezávisle od toho, či a v akej výške vznikne druhej strane škoda porušením povinnosti, ktorú možno vymáhať samostatne. Uplatnenie zmluvných pokút, resp. úrokov z omeškania nie je povinnosťou Zmluvných strán.

Článok XII.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

Kupujúci nie je do začatia poskytovania Služieb v Predmete kúpy oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy žiadnou právnou ani faktickou formou na tretiu osobu, s výnimkou prípadu, ak nadobúdateľom bude nezisková organizácia poskytujúca verejnoprospešné služby súladné so Zámerom.

Článok XIII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa bydliska/sídla, ktorú každá zo Zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto Zmluvy alebo jej elektronická schránka (nie emailová adresa).
2. V prípade zmeny adresa bydliska/sídla je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú Zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej Zmluvnej strane.
3. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá Zmluvná strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená.
4. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia adresátom. Za doručенú sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade piaty deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi. V prípade zasielania písomnosti elektronicky do elektronickej schránky sa písomnosť považuje za doručенú uplynutím úložnej lehoty 15 dní.

Článok XIV.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené v tejto Zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
3. Táto Zmluva nadobúda vecno-právne účinky v súvislosti s Predmetom tejto Zmluvy dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho.
4. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými, chronologicky číslovanými dodatkami, podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
5. Ak je alebo, ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, platnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tým zostáva nedotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné, či nevymáhateľné ustanovenie platným a vymáhateľným ustanovením, ktoré čo možno najlepšie zaručí sledovaný účel. Do toho času platí príslušná úprava podľa slovenského právneho poriadku.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok. Ďalej Zmluvné strany svojím podpisom vyhlasujú, že na oboznámenie sa s obsahom tejto Zmluvy mali dostatok času, jednotlivým ustanoveniam a pojmom použitým v zmluve porozumeli, sú si vedomé účinkov, ktoré uzavretím tejto Zmluvy nastanú alebo v budúcnosti môžu nastať a ich vôľou je byť zmluvou viazaní.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po 1 vyhotovení a 2 vyhotovenia sú určené pre potreby katastrálneho konania.

Prílohy:

1. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – KVP č. 171/a zo dňa 9.5.2024

V KOŠICIACH, dňa 23.05.2024

V KOŠICIACH, dňa 23.5.2024

Predávajúci:

Kupujúci:

Mestská časť Košice – sídlisko KVP

Mgr. Ladislav Lörinc, starosta



Silvers, s.r.o.

PhDr. Marián Bača

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice - Sídliisko KVP

U z n e s e n i e

**zo XVI. rokovania Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice - Sídliisko KVP
zo dňa 9. mája 2024 - v mimoriadnom termíne**

číslo : 171/a

Schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice- Sídliisko KVP v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

schvaľuje prevod vlastníctva majetku Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP evidovaného na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II, a to areálu bývalej MŠ v Dročárovom parku:

1. Stavba so súpisným číslom 1149 – budova pre školstvo, na vzdelávanie, výskum – škôlka, jasle, stojaca na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/3 o výmere 314 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
2. Stavba so súpisným číslom 3155 – budova pre školstvo, na vzdelávanie, výskum – škôlka, jasle, stojaca na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/6 o výmere 62 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
3. Stavba so súpisným číslom 3156 – budova pre školstvo, na vzdelávanie, výskum – škôlka, jasle, stojaca na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/5 o výmere 315 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
4. Stavba so súpisným číslom 3157 – budova pre školstvo, na vzdelávanie, výskum – škôlka, jasle, stojaca na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/4 o výmere 313 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
5. Stavba so súpisným číslom 3158 – budova pre školstvo, na vzdelávanie, výskum – škôlka, jasle, stojaca na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/2 o výmere 316 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
6. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/2 o výmere 316 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
7. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/3 o výmere 314 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
8. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/4 o výmere 313 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
9. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/5 o výmere 315 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
10. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/6 o výmere 62 m² - zastavaná plocha a nádvorie,

11. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/7 o výmere 62 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
12. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/8 o výmere 28 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
13. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/9 o výmere 39 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
14. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/10 o výmere 53 m² - zastavaná plocha a nádvorie,
15. Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/1 o výmere 5258 m² - zastavaná plocha a nádvorie,

z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre kupujúceho Silvers, s.r.o., Kalinčiakova 45A, 917 01 Trnava, IČO: 55 216 471 za kúpnu cenu 896 000,- € (slovom osemstodeväťdesiatšesťtisíc eur).

Zdôvodnenie osobitného zreteľa:

Ide o prevod vlastníctva nehnuteľného majetku Mestskej časti Košice-Sídlisko KVP, ktorý mestská časť trvalo nepoužíva na plnenie svojich úloh v zmysle § 3 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice-Sídlisko KVP. Osobitný zreteľ spočíva vo vymedzení verejnoprospešného účelu prevodu nehnuteľností, ktorým je vybudovanie malometrážnych bytových jednotiek asistovaného bývania pre seniorov schopných samostatného bývania s drobnou asistenciou, komunitného zariadenia pre seniorov s kapacitou 12 osôb, denného stacionára pre seniorov s kapacitou 30 prijímateľov, ako aj poskytovanie sociálnej služby ako opatrovateľská služba a podpora samostatného bývania v areáli bývalej MŠ v Drocárovom parku v Košiciach po dobu minimálne 10 rokov, čo je naplnením dlhodobého zámeru Mestskej časti Košice-Sídlisko KVP. Výstavba na vymedzený účel bude hrazená výlučne zo zdrojov kupujúceho bez finančných nárokov voči mestskej časti. Mestskej časti ostane zachované oprávnenie dohliadať na dodržiavanie podmienok upravených v kúpnej zmluve. Kúpna cena nehnuteľnosti je stanovená znaleckým posudkom č. 18/2023 z 10.8.2023 vypracovaným Ing. Jozefom Hudákom, MPH vo výške 896 000,- € (slovom osemstodeväťdesiatšesťtisíc eur). Vymedzenie dôvodu hodného osobitného zreteľa je v súlade s ustanovením § 7a písm. d) a e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídlisko KVP v platnom znení.



Mgr. Ladislav Lörinc
starosta mestskej časti

Podpísal dňa : 13.05.2024

Za správnosť : JUDr. Magdaléna Balážová
Zapisovateľka: Ing. Ľubica Spišáková