

Kúpna zmluva
č. 03536/2024-PKZ -K40513/24.00

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“)

(ďalej len „zmluva“)

Čl. I
Zmluvné strany

1. Názov: **Slovenská republika** zastúpená
Slovenským pozemkovým fondom
Sídlo: Búdková 36, 817 15 Bratislava
Štatutárny orgán: generálny riaditeľ a námestník generálneho
riaditeľa podľa výpisu z obchodného registra
IČO: 17 335 345
DIČ: 2021007021
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu IBAN: SK35 8180 0000 0070 0000 1638
zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka 35/B
(ďalej len „predávajúci“)

2. Názov: **OP Centrum Retail 4 s.r.o.**
Sídlo: G. Švéniho 2794 / 8B, 971 01 Prievidza
Štatutárny orgán: Tomáš Cifra, konateľ typu A
Mgr. Miroslav Tavel, konateľ typu B
IČO: 54 072 425
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
Číslo účtu: SK22 1100 0000 0029 4811 7325
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, vložka č.
42541/R
(ďalej len „kupujúci“)

zastúpená na základe Dohody o splnomocnení zo dňa 04.09.2024 spoločnosťou:

Názov: AK KB s. r. o.
Sídlo: Internátna 35, 974 04 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: JUDr. Katarína Barinová, konateľ a advokát
IČO: 54 844 495
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, vložka č.
44458/S



Čl. II Predmet zmluvy

1. V k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom sú evidované nehnuteľnosti v:

LV č. 3865

➤ „E“ KN parcela č. 654/2 – orná pôda o výmere 2945 m²,

v prospech predávajúceho zapísaného pod por. č.:

- B11 - Slovenská republika v podiele 1/4 k celku v správe Slovenského pozemkového fondu,
- B12 - Slovenská republika v podiele 1/4 k celku v správe Slovenského pozemkového fondu.

LV č. 1789

➤ „E“ KN parcela č. 664/2 – orná pôda o výmere 1178 m²,

v prospech predávajúceho zapísaného pod por. č. B1 Slovenská republika v podiele 1/1 k celku v správe Slovenského pozemkového fondu,

Na základe geometrického plánu č. 54346487 - 53/2024 úradne overeného pod č. G1-281/2024 bola:

- z „E“ KN parcely č. 654/2 odčlenená „C“ KN parcela č. 1804/70 – ostatná plocha o výmere 1421 m²,
- z „E“ KN parcely č. 664/2 odčlenená „C“ KN parcele č. 1804/72 – ostatná plocha o výmere 707 m².

2. Touto zmluvou predávajúci predáva a kupujúci kupuje:

➤ „C“ KN parcelu č. 1804/70 – ostatná plocha o výmere 1421 m² v podiele 1/2 k celku,

➤ „C“ KN parcelu č. 1804/72 – ostatná plocha o výmere 707 m² v podiele 1/1 k celku, a za podmienok uvedených v tejto zmluve (ďalej len „predávaný pozemok“).

3. Celková výmera predávaného pozemku je 1417,50 m².



Čl. III

Vzťahy predávajúceho a kupujúceho k predávanému pozemku a vyhlásenie zmluvných strán

1. Predávajúci má v správe predávaný pozemok podľa § 16 ods. 1 písm. a) zákona č. 180/1995 Z.z. a v zmysle § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb. je oprávnený ho previesť do vlastníctva kupujúceho.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na základe dostupných dokladov, vzťahujúcich sa na predávaný pozemok, nemá vedomosť o tom, že na predávanom pozemku viazne záložné právo, predkupné právo alebo vecné bremeno.
3. Predávaný pozemok je predmetom nájomnej zmluvy č. 02047/2023-PNZ -P40701/23.00 zo dňa 29.04.2024 uzatvorenej medzi predávajúcim ako prenajímateľom a Poľnohospodárskou spoločnosťou, a.s., Š. Moysesova 427/81, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 45939292 ako nájomcom na dobu do 31.10.2033. Nájomná zmluva nie je zapísaná v katastri nehnuteľností.
Podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka kupujúci nadobudnutím vlastníctva k predávanému pozemku vstupuje do právneho postavenia prenajímateľa z nájomnej zmluvy.
4. Kupujúci vyhlasuje, že mu je dobre známy stav predávaného pozemku a predávaný pozemok kupuje v stave, v akom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy stojí a leží.

Čl. IV

Dôvod uzatvorenia zmluvy

1. Predávaný pozemok predávajúci predáva kupujúcemu za účelom majetkového vyporiadania pozemku, ktorý je príslušným stavebným úradom určený na výstavbu stavby „Obchodné centrum Žiar nad Hronom“. Na tento účel vydal stavebný úrad mesta Žiar nad Hronom dňa 11.03.2024 Územné rozhodnutie č.j. OSP-754/2024 (2328/2023) O:8385/2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.05.2024 a jeho zmenu č.j. OSP-754/2024 (2328/2023) O: 14492/2024 zo dňa 11.04.2024, ktorá nadobudlo právoplatnosť dňa 20.05.2024.
2. Predávaný pozemok predávajúci predáva kupujúcemu v zmysle § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb.



Čl. V

Kúpna cena, správne poplatky a paušálne náklady

1. Všeobecná hodnota predávaného pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 126/2024 zo dňa 29.07.2024, vyhotoveného znalcom Ing. Štefanom Sviržovským vo výške 14,94 EUR / m².
2. Kúpna cena predávaného pozemku je medzi zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 55 282,50 EUR, slovom päťdesiatpäťtisícdivoosemdesiatdva EUR a päťdesiat centov (predávaná výmera 1417,50 m², za jeden (1) m² je 39,00 EUR).
3. Náklady spojené s úhradou správnych poplatkov potrebných na prevod predávaného pozemku znáša kupujúci.
4. Okrem toho kupujúci uhradza aj paušálne náklady spojené s uzatvorením zmluvy (ďalej len „paušálne náklady“) vo výške 10,00 EUR.

Čl. VI

Spôsob úhrady kúpnej ceny a paušálnych nákladov

1. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť za predávaný pozemok kúpnu cenu a paušálne náklady podľa Čl. V bod 2. a 4. zmluvy, **spolu vo výške 55 292,50 EUR** na základe doručenej faktúry do 60 kalendárnych dní od podpísania tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
2. Zaplatením kúpnej ceny a paušálnych nákladov kupujúcim sa rozumie deň pripísania na účet predávajúceho podľa Čl. I bod 1. tejto zmluvy.
3. Ak sa kupujúci dostane do omeškania s úhradou kúpnej ceny a paušálnych nákladov je predávajúci oprávnený od kupujúceho požadovať zo sumy, s úhradou ktorej je v omeškaní, zaplatenie úrokov z omeškania za obdobie omeškania. Výška úrokov z omeškania sa spravuje ustanoveniami § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. VII

Návrh na vklad do katastra nehnuteľností

1. Elektronický návrh na vklad vlastníckeho práva k predávanému pozemku do katastra nehnuteľností predkladajú zmluvné strany spoločne. Do 60 kalendárnych dní po úhrade kúpnej ceny a paušálnych nákladov zašle predávajúci kupujúcemu návrh na vklad podpísaný predávajúcim spolu so zmluvou a prílohami k návrhu na vklad. Kupujúci sa



zaväzuje bezodkladne, najviac však do 30 dní od prevzatia v predchádzajúcej vete uvedených dokumentov, podpísať návrh na vklad a doručiť okresnému úradu zmluvu spolu s prílohami. V súlade s ustanovením bodu 3 Článku V zmluvy kupujúci hradí správne poplatky za vklad práv podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

2. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predávanému pozemku po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k predávanému pozemku.

Čl. VIII

Odstúpenie od zmluvy a zmluvná pokuta

1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy, a to aj bez predchádzajúcej písomnej výzvy na nápravu doručenej kupujúcemu, ak nebude kúpna cena a paušálne náklady podľa Čl. V bod 2 a 4 poukázané na účet predávajúceho v dohodnutom termíne a v dohodnutej výške.
2. Kupujúci v prípade odstúpenia od zmluvy z dôvodu uvedenom v bode 1. tohto Článku zmluvy je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10% z kúpnej ceny a paušálnych nákladov. Zmluvná pokuta je splatná do 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy na jej zaplatenie kupujúcemu, a to na účet predávajúceho. Zmluvné strany zhodne potvrdzujú v súlade s ustanovením bodu 7 tohto Článku zmluvy, že záväzok kupujúceho uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu podľa podmienok uvedených v tomto bode zmluvy trvá aj po zániku účinnosti tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od zmluvy v prípade, ak bude vydané právoplatné rozhodnutie okresného úradu o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy alebo bude návrh na vklad vlastníckeho práva právoplatne zamietnutý.
4. Odstúpenie od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou musí byť písomné a zaslané elektronicky do elektronickej schránky druhej zmluvnej strany. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia. Zmluvné strany vyhlasujú, že účinným dôvodom odstúpenia môžu byť len dôvody odstúpenia uvedené v zákone alebo dohodnuté v tejto zmluve (ďalej len „kvalifikované odstúpenie“). Na odstúpenie od zmluvy z iných dôvodov ako je uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu sa neprihliada a nemá voči druhej zmluvnej strane nijaké účinky. Ustanovenia tohto bodu zmluvy o doručovaní sa primerane použijú aj na doručovanie iných písomností vyplývajúcich z tejto zmluvy, ak nie je v zmluve dohodnuté inak.
5. Dňom doručenia kvalifikovaného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane sa zmluva od začiatku zrušuje.



6. V prípade kvalifikovaného odstúpenia od zmluvy sú si zmluvné strany povinné vrátiť už poskytnuté plnenia. Predávajúci je oprávnený započítať finančné plnenie poskytnuté mu kupujúcim z akéhokoľvek dôvodu so zmluvnou pokutou a/alebo náhradou škody, vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo spôsobených skutočnosťami a právnymi vzťahmi súvisiacimi s touto zmluvou.
7. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nárokov zmluvných strán na náhradu škody a zmluvnú pokutu vzniknutých porušením zmluvy.

Čl. IX

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nedôjde k realizácii stavby „Obchodné centrum Žiar nad Hronom“ podľa Územného rozhodnutia č. OSP-754/2024 (2328/2023) O:8385/2024 vydaného stavebným úradom mesta Žiar nad Hronom dňa 11.03.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.05.2024 a jeho zmeny č.j. OSP-754/2024 (2328/2023) O: 14492/2024 zo dňa 11.04.2024, ktorá nadobudla právoplatnosť dňa 20.05.2024, alebo ak dôjde k zániku právoplatnosti tohto rozhodnutia, kupujúci písomne oznámi túto skutočnosť predávajúcemu do jedného mesiaca od jej vzniku. V prípade, ak túto skutočnosť predávajúcemu kupujúci v tejto lehote písomne neoznámi, kupujúci sa zaväzuje predávajúcemu uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 10 % kúpnej ceny. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že predávajúci je oprávnený najneskôr do jedného roku od doručenia oznámenia kupujúceho uvedeného v prvej vete tohto bodu zmluvy písomne vyzvať kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy, na základe ktorej kupujúci predávajúcemu spätne odpredá predávaný pozemok za tú istú kúpnu cenu, za ktorú ho od predávajúceho kúpil so šesťdesiatdňovou splatnosťou kúpnej ceny odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy a kupujúci sa zaväzuje túto zmluvu uzavrieť do 30 dní od doručenia výzvy. Bezodkladne, najneskôr do 10 pracovných dní po nadobudnutí účinnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa tohto Článku zmluvy podá kupujúci návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech predávajúceho. Správne poplatky súvisiace s prevodom vlastníctva upraveným v tomto Článku zmluvy znáša kupujúci.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Kupujúci splnomocňuje predávajúceho na podpísanie dodatku ku zmluve za kupujúceho, obsahom ktorého bude oprava chýb v písaní, počítaní a iných zrejmych nesprávností v texte zmluvy. Kupujúci splnomocňuje predávajúceho k podpísaniu a podaniu dodatkov k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a taktiež pri prerušení konania o návrhu na vklad k podaniu žiadosti o predĺženie lehoty v zmysle § 31a písm. d) zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Predávajúci toto splnomocnenie prijíma.



2. Podmienky spracúvania osobných údajov, ako aj informácie v zmysle Čl. 13 a nasl. všeobecného nariadenia o ochrane údajov sa nachádzajú na webovom sídle predávajúceho <https://www.pozfond.sk> v sekcii ochrana osobných údajov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto kúpnu zmluvu uzatvárajú ako prejav svojej slobodnej a vážnej vôle. Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok. Zároveň vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, že prejavy ich vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nakoľko doslovné znenie zmluvy je v plnom súlade s týmto prejavom, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
4. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
5. Dohoda o splnomocnení zo dňa 04.09.2024 udelená spoločnosti AK KB s. r. o., konajúcej prostredníctvom JUDr. Katarína Barinová, konateľ a advokát je neoddeliteľnou súčasťou návrhu na vklad zmluvy.

V Bratislave, dňa

V dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

.....
generálny riaditeľ
Slovenský pozemkový fond

.....
Tomáš Cifra, konateľ typu A
OP Centrum Retail 4 s.r.o.
v zastúpení
AK KB s. r. o.
JUDr. Katarína Barinová,
konateľ a advokát

.....
námestník generálneho riaditeľa
Slovenský pozemkový fond

.....
Mgr. Miroslav Tavel, konateľ typu B
OP Centrum Retail 4 s.r.o.
v zastúpení
AK KB s. r. o.
JUDr. Katarína Barinová,
konateľ a advokát

