

Kúpna zmluva č. 1/2018

uzatvorená

medzi zmluvnými stranami

Obec Jablonica

a

Best Deal Slovakia s.r.o.

Táto Kúpna zmluva bola uzavretá v zmysle ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

1. Názov: Obec Jablonica
Sídlo: Trnavská 801, 906 32 Jablonica
IČO: 00309583
DIČ: 2021086749
IČ DPH: -

V mene, ktorej koná: Ing. Silvester Nestarec, starosta obce
(ďalej ako „Predávajúci“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2. Názov: Best Deal Slovakia s.r.o.
Sídlo: Vladimíra Clementisa 13/B, 91701 Trnava
IČO: 48250619
DIČ: 2120110894
IČ DPH: SK2120110894

V mene, ktorej koná: Róbert Gálik, konateľ
(ďalej ako „Kupujúci“ v príslušnom gramatickom tvare)
(Predávajúci a Kupujúci ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok I Preambula

Kupujúci je vlastníkom jablonického Kaštieľa, ktorý je kultúrnou pamiatkou, o tento má vážny záujem sa riadne starať a opraviť najmä jeho vonkajší vzhľad a pripraviť ho na trvalé užívanie. Predávajúci má záujem na dôstojnej rekonštrukcii a sfunkčnení jedinečnej historickej pamiatky v obci, zároveň je vlastníkom vedľajších stavieb a pozemkov, tvoriacich jeden funkčný celok s kaštieľom.

Vedení spoločným záujmom na oprave a zveľadení tohto objektu, s vedomím vlastnej zodpovednosti za stav a zachovanie Kaštieľa a jeho bezprostredného okolia má Predávajúci aj Kupujúci záujem na úprave vlastníckych práv k objektu celého Kaštieľa a jeho okolia. Preto po zvážení vyššie uvedeného uzatvárajú zmluvné strany túto Kúpnu zmluvu (ďalej ako „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Článok II Výklad niektorých pojmov

1. Nižšie uvedené pojmy a definície budú mať v celom texte Zmluvy význam, ktorý je pri nich priradený v tomto článku.
2. Pod nasledujúcimi pojmami sa rozumie:
 - „**Kúpna cena**“ je konečná cena určená dohodou za nehnuteľnosť, ktorú je povinný kupujúci zaplatiť predávajúcemu
 - „**Nehuteľnosť**“ sú všetky stavby a pozemky tak, ako sú špecifikované v predmete zmluvy
 - „**Znalecký posudok č. 1**“ je posudok č. 3/2017 zo dňa 10.02.2017 vypracovaný znalcom Ing. Miroslava Ralbovská, odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty, zapísaný v zozname znalcov pod č. 915188
 - „**Znalecký posudok č. 2**“ je posudok č. 110/2017 zo dňa 14.08.2017 vypracovaný znalcom Ing. Jana Zavadilová, odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, zapísaný v zozname znalcov pod č. 913880

Článok III Predmet zmluvy

- 3.1 Predávajúci je v celosti výlučným vlastníkom Nehuteľnosti, ktorá sa nachádza v zastavanom území obce Jablonica v katastrálnom území Jablonica, a ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 1226 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom, a to:
 - pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 933 m² a
 - pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1411 m² a
 - pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1363 m² a
 - pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m² a

- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/5, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 33 m² a
- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/6, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 331 m² a
- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/7, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 5 m² a
- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 5/1, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 5193 m² a
- pozemok parcela registra „C“, parcelné číslo 5/32, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 36 m² a
- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 104/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 1477 m² a
- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 104/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 153 m² a

stavba - budova . postavená na parcele registra „C“ č. 3/1, súpisné číslo 237

- 3.2 Predmetom tejto kúpnej zmluvy sú aj všetky zákonné príslušenstvá a súčasti celej Nehnutel'nosti.
- 3.3 Opis a stav nehnuteľnosti je podrobne uvedený v Znaleckom posudku č. 1 a Znaleckom posudku č.2.

Článok IV

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Táto zmluva bola schválená a Kúpna cena za Nehnutel'nosť bola stanovená uznesením obecného zastupiteľstva č. 53/2017, prijatého na zasadnutí Obecného zastupiteľstva, konaného dňa 30.08.2017 v celkovej výške 107 000,- EUR (slovom stosedemtisíc eur) Vychádzajúc zo Znaleckého posudku č. 1 a Znaleckého posudku č. 2.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci uhradí Kúpnu cenu vo výške podľa bodu 4.1 do dvoch týždňov po podpise tejto zmluvy na účet predávajúceho vedenom vo VÚB a. s., č.ú.: SK69 0200 0000 0000 0092 4182 a uvedení variabilného symbolu: 532017.
3. Kúpna cena sa považuje za uhradenú okamihom jej pripísania na účet predávajúceho.
4. Predávajúci predáva a Kupujúci kupuje Nehnutel'nosť v celosti spolu so všetkými ich príslušenstvami a súčasťami. Kupujúci kupuje Nehnutel'nosť s všetkými zákonnými príslušenstvami a súčasťami v celosti do svojho výlučného vlastníctva.

Článok V

Prehlásenia a záväzky zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že nemá vedomosť o tom, že jeho vlastnícke právo k predmetu zmluvy je, alebo by mohlo byť sporné, alebo by mohlo byť akýmkoľvek spôsobom spochybňované. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že nadobudol vlastnícke právo k Nehnutel'nosti v súlade s právnymi predpismi

- Slovenskej republiky, je v plnej miere oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a previesť vlastnícke práva k Nehnutel'nosti na Kupujúceho.
2. Predávajúci sa zaväzuje, že neuzavrie zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ani nájomnú a ani zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nehnutel'nosti, ktorou by sa zaviazal previesť, alebo ktorou by previedol čo i len časť Nehnutel'nosti na tretie osoby, ani zmluvu, ktorou by Nehnutel'nosť zaťažil právami tretích osôb, neuskutoční zmenu žiadnej zmluvy, listiny či dohody vo vzťahu ku Nehnutel'nosti alebo ku ktorejkoľvek jej časti ani nevykoná žiadne opatrenie, ktoré by znížilo hodnotu Nehnutel'nosti.
 - 5.3 Predávajúci nemá vedomosť, žeby boli vydané správne alebo súdne rozhodnutia negatívnym spôsobom vzťahujúce sa na Nehnutel'nosť, alebo že by boli podané podnety akejkoľvek osoby, krajského úradu, obvodného úradu alebo iného orgánu majúce vplyv na stav, hodnotu, alebo výkon práv k Nehnutel'nosti. Predávajúci dáva Kupujúcemu týmto na vedomie, že Nehnutel'nosť sa nachádza v inundačnom pásme rieky Myjavy a táto je evidovaná ako prírodná pamiatka v chránenom území CHKO Záhorie.
 - 5.4 Predávajúci si nie je vedomý, že by podľa slovenských právnych predpisov týkajúcich sa životného prostredia bola Nehnutel'nosť akýmkoľvek podstatným spôsobom znečistená. Takisto podľa vedomosti Predávajúceho Nehnutel'nosť nie je dotknutá ekologickou záťažou, nie je poddolovaná, seizmickom alebo environmentálne zaťaženom území, pričom má štandardné radónové zaťaženie. Predávajúci neobdržal žiadny príkaz štátneho orgánu ohľadne dekontaminácie či inej úpravy Nehnutel'nosti.
 - 5.5 Predávajúci sa zaväzuje vzdať a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by viedlo k znehodnoteniu Nehnutel'nosti.
 - 5.6 Predávajúci týmto podľa § 28 ods. 2 písm. c) zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „Pamiatkový zákon“) oznamuje Kupujúcemu a Kupujúci berie na vedomie, že Nehnutel'nosť je národnou kultúrnou pamiatkou, na ktorú sa vzťahuje režim ochrany podľa Pamiatkového zákona, pričom táto národná kultúrna pamiatka je vedená v ústrednom zozname pamiatkového fondu.
 - 5.7 Predávajúci vyhlasuje, že rešpektoval podľa § 23 Pamiatkového zákona predkupné právo štátu a ponúkol mu listom zo dňa 31.1.2017 a listom zo dňa 9.6.2017, adresovaným a doručeným zástupcom štátu - Ministerstvu kultúry Slovenskej republiky, Sekcia kultúrneho dedičstva, ktorý v zákonnej lehote na tieto ponukové listy reagoval listom č. MK-1382/2017-221/2343 zo dňa 17.2.2017 a listom č. MK-3554/2017-221/10974 zo dňa 27.6.2017 tak, že túto ponuku neprijal, čím jeho predkupné právo zostalo nevyužitú. Kópie týchto listov budú odovzdané kupujúcim pri podpise tejto Zmluvy.
 - 5.8 Kupujúci vyhlasuje, že mu je stav Nehnutel'nosti známy, berie na vedomie, že Nehnutel'nosť je kultúrnou pamiatkou, túto si prezrel a kupuje ju do svojho výlučného vlastníctva v stave tak, ako je.
 - 5.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú záujem na spoločnom riešení otázok využitia zvyšku areálu kaštieľa, najmä parku a príľahlých pozemkov na základe vzájomne výhodných zmlúv s cieľom vytvorenia jedného harmonického celku v tejto časti obce.
 - 5.10 Fyzické osoby uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, prostredníctvom ktorých zmluvné strany konajú, vyhlasujú, že sú oprávnené túto Zmluvu podpísať

a uzavrieť, a že ak k platnosti a účinnosti tejto Zmluvy je potrebný súhlas inej osoby resp. iných osôb alebo interné rozhodnutie, takýto súhlas alebo rozhodnutie majú k dispozícii pred podpisom Zmluvy.

Článok VI

Odobzdanie a prevzatie nehnuteľností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci prevezme od Predávajúceho prevádzanú Nehnuteľnosť s príslušenstvom do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy Kupujúceho Predávajúceho na odobzdanie nehnuteľnosti. Týmto nie je dotknuté ustanovenie bodu 6.3 tohto článku. Výzvu je oprávnený zaslať Kupujúci potom, čo mu bude doručené rozhodnutie Okresného úradu Senica, Katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k prevádzanej Nehnuteľnosti v prospech Kupujúceho.
2. Až do vydania rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho k Nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle podľa tejto Zmluvy viazané a sú si povinné poskytovať vzájomnú súčinnosť, hlavne bez meškania uskutočniť všetky nevyhnutné právne úkony pri odstraňovaní možných prekážok, ktoré by uskutočneniu vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho k Nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností bránili.
3. Odobzdanie časti Nehnuteľnosti
 - pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 933 m² a
 - pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1411 m² a
 - pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 3/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1363 m² a
 - stavba - budova . postavená na parcele registra „C“ č. 3/1, súpisné číslo 237

sa uskutoční najneskôr do 30.6.2018. Výnimku z tohto ustanovenia možno dohodnúť len písomne podpisom oboch zmluvných strán

Článok VII

Predčasné ukončenie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak vyhlásenia a záruky uvedené v Článku V tejto Zmluvy sa ukážu ako nepravdivé, nesprávne alebo neúplné a Predávajúci také porušenie na svoje náklady neodstráni do tridsiatich (30) dní od obdržania výzvy Kupujúceho, aby tak vykonal.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Kupujúci neuhradí kúpnu cenu podľa Článku IV tejto Zmluvy a

- to ani v náhradnej lehote určenej predávajúcim, ktorá však nesmie byť kratšia ako päť dní.
3. V prípade odstúpenia od Zmluvy v súlade s bodom 7.1. sa zmluvný vzťah ukončuje okamihom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
 4. Pokiaľ dôjde k ukončeniu tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, Predávajúci sa zaväzuje vrátiť Kupujúcemu Kúpnu cenu, ktorú už prijal, a to najneskôr do pätnástich (15) pracovných dní po právnej skutočnosti, ktorá spôsobí ukončenie tejto zmluvy. Kupujúci je povinný odovzdať Nehnutelnosť späť Predávajúcemu bezprostredne po doručení písomného oznámenia o odstúpení zo strany Kupujúceho alebo po zániku tejto Zmluvy.
 5. Ktorákoľvek zo zmluvných strán má právo spoločne alebo jednotlivo podať návrh na vklad tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností, ako aj podniknúť právne kroky vedúce k zmene zápisu v katastri nehnuteľností v prípade ukončenia platnosti tejto zmluvy.
 6. V prípade, ak dôjde k vydaniu právoplatného a vykonateľného rozhodnutia súdu alebo k vydaniu iného vykonateľného titulu, na základe ktorého bude prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam z Predávajúceho na Kupujúceho vyhlásený ako odporovateľný právny úkon, v dôsledku čoho bude prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam voči akejkoľvek tretej osobe neúčinný a v dôsledku čoho vznikne akejkoľvek tretej osobe právo na uspokojenie jej pohľadávky voči Kupujúcemu z Nehnutelností, Predávajúci je povinný vrátiť Kupujúcemu Kúpnu cenu, ktorú prijal a nahradiť Kupujúcemu v plnej výške všetky náklady, ktoré Kupujúci preukázateľne vynaložil v súvislosti so zhodnotením Nehnutelností.

Článok VIII **Iné dojednania**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je povinný zaplatiť Kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý deň omeškania s odovzdaním Nehnutelnosti Kupujúcemu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý deň omeškania so zaplatením kúpnej ceny.
3. Ak Okresný úrad Senica, katastrálny odbor príslušný pre vklad vlastníckeho práva Kupujúceho vyhlási, že príslušný Návrh na vklad alebo táto Zmluva nie sú dostatočným podkladom pre zápis vlastníckeho práva Kupujúceho vzniknutého na základe tejto Zmluvy, potom sa zmluvné strany zaväzujú, že ihneď začnú všetky potrebné opatrenia a vykonajú potrebné právne úkony smerujúce k odstráneniu nedostatkov v Návrhu na vklad alebo v tejto Zmluve tak, aby vklad vlastníckeho práva Kupujúceho do katastra nehnuteľností bol uskutočnený čo najskôr.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s overovaním podpisov bude hradíť Predávajúci. Poplatky na katastri nehnuteľností bude hradíť Kupujúci.

5. Túto Zmluvu možno meniť iba na základe písomných číslovaných dodatkov podpísaných osobami oprávnenými konať v mene oboch zmluvných strán.

Článok IX

1. Ak by niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia Zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením Zmluvy.

Článok X Voľba práva

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto Zmluvou bližšie neupravené sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým príslušnými ustanoveniami Občianskeho a Obchodného zákonníka v platnom znení a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Článok XI Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky listiny, dokumenty, požiadavky, potvrdenia, oznámenia (ďalej len „Oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne alebo e-mailom správy alebo telefonátom a následne potvrdené e-mailom, ak táto Zmluva neustanovuje inak. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa bodu 11.2. vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané e-mailom alebo oznamované telefónom a následne potvrdené e-mailom alebo osobne v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 16.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. Oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
2. Pre Predávajúceho budú všetky Oznámenia doručované ako oznamované na nižšie uvedené údaje: Obec Jablonica, Trnavská 801, 906 32 Jablonica, tel.: 0948/074433 e-mail: obec@jablonica.net a pre Kupujúceho budú všetky Oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje: adresa: Best Deal Slovakia s.r.o., Vladimíra Clementisa 13/B, 91701 Trnava tel.: 0918890660, e-mail: zachranme@kastieljablonica.sk .
3. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie Oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretia tejto Zmluvy, zmeny či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá

zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akékoľvek Oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

Článok XII Záverečné ustanovenia

1. Podpísané zmluvné strany týmto vyhlasujú, že sú oprávnené s Nehnutelnosťou nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
2. Táto Kúpna zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Vecnoprávne účinky nadobúda dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Senica, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnutelnosti v prospech Kupujúceho.
3. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží Kupujúci, jedno vyhotovenie obdrží Predávajúci a dve vyhotovenia sa predložia Okresnému úradu Senica, katastrálnemu odboru, spolu s Návrhom na vklad vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho.
4. Účastníci tejto Zmluvy po jej prečítaní svojim podpisom zhodne potvrdzujú, že ich spôsobilosť na právne úkony nie je ničím obmedzená, Zmluva obsahuje ich slobodnú, vážnu a zrozumiteľnú vôľu a že ju neuzatvorili v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Jablonici dňa 25.1.2018

V Jablonici dňa 25.1.2018

Predávajúci
Ing. Silvester Nestarec
starosta obce



Kupujúci
Robert Gálik
konateľ

KIA S.R.O.
91701 Trnava
IČO: 2120110894
0110894