

Kúpna zmluva

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „Zmluva“)

Predávajúci:

Obec Dedinky

sídlo: Dedinky č.80, 049 73
zastúpenie: Milan Červenka, starosta obce
IČO: 00328171
DIČ: 2020961228
IČ DPH: SK2020961228
(ďalej ako „Predávajúci“)

a

Kupujúci:

NELL KAPITAL s. r. o.

sídlo: Dunajská 4, 811 08 Bratislava-Staré Mesto
štatutárny orgán: Mgr. Martin Kotian, konateľ
IČO: 47 147 946
DIČ: 2023770298
IČ DPH: SK2023770298
zápis: Obch. reg. Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 89241/B
(ďalej ako „Kupujúci“)

Predávajúci a Kupujúci ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“.

I. Preambula

Kupujúci deklaruje vážny záujem na nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve Predávajúceho za podmienok stanovených v tejto Zmluve;

Predávajúci deklaruje vážny záujem previesť svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na Kupujúceho, za podmienok uvedených v tejto Zmluve vrátane vyhlásení a záruk v nej špecifikovaných,

uzatvárajú túto Kúpnu zmluvu v nasledovnom znení:

II. Predmet Zmluvy

- Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom, ku dňu podpisu tejto Zmluvy zapísaných na liste vlastníctva č. 320, pre okres: Rožňava, obec: Dedinky, katastrálne územie: Dedinky, a to:
 - stavby budovy (kód stavby: 20 – iná budova) súpisné číslo 79 postavená na parcele č. 118/102 (ďalej aj ako „Budova“),
 - pozemkov, parciel registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape:
 - parcela číslo 118/62, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1291 m²,
 - parcela číslo 118/102, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 453 m²,(ďalej spolu ako „Predmet prevodu“ alebo „Nehnuteľnosť“ alebo „Nehnuteľnosti“).
- Predmetom tejto Zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva Predávajúceho k Nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1. tohto článku Zmluvy.

3. Predávajúci predáva Nehnuteľnosť Kupujúcemu a Kupujúci kupuje Nehnuteľnosť, spolu so všetkými právami, súčasťami a príslušenstvom za dohodnutú kúpnu cenu špecifikovanú v článku III. Zmluvy do výlučného vlastníctva Kupujúceho. Predávajúci sa zaväzuje Predmet prevodu odovzdať Kupujúcemu a Kupujúci sa zaväzuje Predmet prevodu prevziať a zaplatiť Predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu špecifikovanú v článku III. Zmluvy.
4. Zámer predaja Nehnuteľnosti s uplatnením dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Dedinky č. 156 zo dňa 03.05.2022, ktoré tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Predaj Nehnuteľnosti bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Dedinky č. 158 zo dňa 20.05.2022, ktoré tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
5. Kupujúci je ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy zapísaný v Registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, číslo vložky 18668, dátum zápisu 12.08.2017.

III.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za odplatný prevod vlastníckeho práva Predmetu prevodu, v celkovej výške **316.000,- EUR** (slovom: tristošesťnásťtisíc eur) (ďalej ako „**Kúpna cena**“), z toho: kúpna cena za Budovu: 250.500,- EUR a za pozemky špecifikované v článku II. odsek 1 Zmluvy: 65.500,-EUR.
2. V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov sa obec Dedinky v tomto prípade nepovažuje za zdaniteľnú osobu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci uhradí Kúpnu cenu Predávajúcemu v nasledujúcich splátkach:
 - a) **Prvú splátku Kúpnej ceny** vo výške **116.000,- EUR** (slovom: stošesťnásťtisíc eur) uhradí Kupujúci Predávajúcemu na účet Predávajúceho vedený v Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK55 5600 0000 0075 2452 5002 (ďalej ako „**Účet Predávajúceho**“) bezhotovostným prevodom realizovaným tak, aby bola táto Prvá časť Kúpnej ceny pripísaná na Účet Predávajúceho najneskôr do troch (3) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy,
 - b) **Druhú splátku Kúpnej ceny** vo výške **100.000,- EUR** (slovom: stotisíc eur) uhradí Kupujúci Predávajúcemu bezhotovostným prevodom na Účet Predávajúceho najneskôr v lehote do 30.06.2022 a
 - c) **Tretiu splátku Kúpnej ceny** vo výške **100.000,- EUR** (slovom: stotisíc eur) uhradí Kupujúci Predávajúcemu bezhotovostným prevodom na Účet Predávajúceho najneskôr v lehote do 31.07.2022.

Predávajúci súhlasí s týmto spôsobom úhrady Kúpnej ceny a pripísaním príslušných častí (splátok) Kúpnej ceny na Účet Predávajúceho podľa písm. a) až c) vyššie sa považuje Kúpna cena za riadne a v plnej výške uhradenú Kupujúcim.

4. Ktorákoľvek splátka Kúpnej ceny sa považuje za uhradenú Predávajúcemu momentom jej pripísania na Účet Predávajúceho.
5. V prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek splátky Kúpnej ceny sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu úroky z omeškania z dlžnej sumy vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. V prípade ak nedôjde k úhrade celkovej sumy Kúpnej ceny ani v lehote do 31.08.2022, zaväzuje sa Kupujúci zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 5% z Kúpnej ceny.

IV.

Popis Predmetu prevodu (stavby)

1. Budova je situovaná v zastavanom území obce Dedinky.
2. Budova je napojená na verejnú elektrickú a vodovodnú sieť, vykurovaná ústredným, teplovodným kúrením s vlastnou kotolňou situovanou v suteréne.
3. Objekt Budovy je čiastočne podpivničený, s jedným (1) podzemným a dvoma (2) nadzemnými podlažiami. Podzemné podlažie je prevažne technické.

4. Zdrojom prípravy teplej vody v sociálnych zariadeniach sú elektrické, priamo-výhrevné, batériové ohrievače vody a elektrický, zásobníkový ohrievač vody. Elektroinštalácia v budove je svetelná a motorická, istená automatickými ističmi osadenými v rozvážačoch situovaných na jednotlivých podlažiach. Budova má rozvody bleskozvodu. Rozvody teplej a studenej vody sú z pozinkovaného potrubia; rozvody kanalizácie z plastového potrubia. Rozvod zemného plynu v budove nie je.
5. Technický stav objektu zodpovedá bežnému opotrebeniu. Vek Budovy je 45 rokov.
6. Súčasťami a príslušenstvom Predmetu prevodu sú: kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, vodomerná šachta, žumpa, oporný múr a vstupné schody.

V.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje a zaručuje, že nasledujúce vyhlásenia sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy pravdivé, správne a úplné a:
 - a) Predávajúci je výlučným vlastníkom Predmetu prevodu, tak ako je definovaný v článku II. tejto Zmluvy, vrátane všetkých jej súčastí a príslušenstva a je plne oprávnený túto Zmluvu uzavrieť a celá Nehnuteľnosť je v jeho úplnej dispozícii,
 - b) na Nehnuteľnostiach neviazu žiadne práva tretích osôb, obmedzenia, ťarchy, vecné bremená, záložné práva, predkupné práva, zabezpečovacie alebo zádržné práva, alebo právne vady, či už sú, alebo nie sú vedené v katastri nehnuteľností. Predávajúci si nie je vedomý toho, že by nejaké návrhy Predávajúceho či tretích osôb na zápis týchto práv zatŕžujúcich Nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností ku dňu podpisu zmluvy boli prejednávané príslušným katastrálnym orgánom,
 - c) Nehnuteľnosti nie sú predmetom žiadnych nájomných alebo podnájomných zmlúv či iných obdobných zmlúv, ktorými by tretia osoba získala právo užívať Nehnuteľnosti ť či akúkoľvek ich časť,
 - d) Predávajúcemu nie sú známe vady Predmetu prevodu, o ktorých by vedel a na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť s výnimkou: *strecha je v zlom stave, zhrdzavená a zateká*, Kupujúci týmto potvrdzuje, že si je vedomý stavu Nehnuteľnosti a miery opotrebenia, ktorá zodpovedá veku Budovy 45 rokov, ako aj skutočnosti že ku dňu podpisu tejto Zmluvy si Predávajúci nie je vedomý iných skrytých alebo zjavných väd Predmetu prevodu,
 - e) Predávajúci je oprávnený bez akéhokoľvek obmedzenia s Nehnuteľnosťami nakladať, má k Nehnuteľnostiam riadny a účinný nadobúdací titul,
 - f) Nehnuteľnosti nie sú predmetom konania, ktoré by mohlo viesť k strate vlastníckeho práva, nakladanie s Nehnuteľnosťami nie je obmedzené prebiehajúcim exekučným konaním ani žiadnym konaním o výkone rozhodnutia, konkurzným konaním; Nehnuteľnosti nie sú predmetom sporu o určenie vlastníctva, reštitúcie resp. iného súdneho, rozhodcovského či akéhokoľvek iného sporu; Nehnuteľnosti nie sú predmetom vyvlastňovacieho konania. Predávajúci nemá vedomosť o tom, že by začatie takýchto konaní hrozilo,
 - g) ku dňu podpisu tejto Zmluvy neuzavrel so žiadnymi tretími osobami žiadnu kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, nájomnú zmluvu, alebo inú zmluvu, ktorá ho alebo budúceho vlastníka Nehnuteľností zaväzuje alebo by ho mohla zaviazat' k prevodu alebo zatŕženiu Nehnuteľnosti v budúcnosti,
 - h) Nebola uzavretá žiadna zmluva týkajúca sa vkladu Nehnuteľností alebo ich častí do základného imania obchodnej spoločnosti či družstva,
 - i) Neboli vydané správne alebo súdne rozhodnutia negatívnym spôsobom vzt'ahujúce sa na Nehnuteľnosti, alebo podnety akéhokoľvek orgánu obce, krajského úradu, okresného úradu alebo iného orgánu a Predávajúcim nie sú známe ani žiadne iné okolnosti, ktoré by mohli viesť k tomu, že bude takéto rozhodnutie doručené alebo vykonané, alebo ktoré by inak mohlo mať vplyv na Nehnuteľnosti,
 - j) Na vecne a miestne príslušných daňových úradoch neexistujú žiadne finančné záväzky ani daňové nedoplatky, ktoré by spôsobili vznik záložného práva k Nehnuteľnostiam alebo

vedenie exekúcie na Nehnuteľnosti. Predávajúci si splnil všetky daňové povinnosti, ktoré mu vyplývajú z vlastníctva Nehnuteľností,

- k) Neexistujú žiadne vedené spory, nároky alebo požiadavky medzi Predávajúcim a akoukoľvek tretou osobou, ktoré sa týkajú vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam,
 - l) Predávajúci si nie je vedomý, že by podľa slovenských právnych predpisov týkajúcich sa životného prostredia boli Nehnuteľnosti akýmkoľvek podstatným spôsobom znečistené. Podľa vedomosti Predávajúceho v/na Nehnuteľnostiach nie je a nikdy nebolo žiadne väčšie množstvo toxických látok ani toxického nebezpečného odpadu. Takisto podľa vedomosti Predávajúceho Nehnuteľnosti nie sú dotknuté ekologickou záťažou, nie sú poddolované, ani v záplavovom, seizmickom alebo environmentálne zaťaženom území. Predávajúci neobdržal žiadny príkaz štátneho orgánu ohľadne dekontaminácie či inej úpravy Nehnuteľností.
2. Predávajúci sa zaväzuje, že po uzavretí tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho nezriadi na ťarchu Nehnuteľností alebo akejkoľvek ich časti žiadne právo v prospech tretej osoby, vecné bremeno, záložné alebo predkupné právo, nezaťaží ich žiadnym dlhom, neprenajme, nepredá, nedaruje, inak neprevedie ani nebude vyvíjať úsilie na ich prevod, nezaťaží ich akýmkoľvek súdnym konaním, exekučným konaním, konkurzným alebo reštrukturalizačným konaním, nevloží ich do základného imania žiadnej spoločnosti alebo družstva, nepodpíše, nevypovie ani neuskutoční zmenu žiadnej zmluvy, listiny či dohody vo vzťahu k Nehnuteľnostiam alebo ku ktorejkoľvek ich časti ani nevykoná žiadne opatrenie, ktoré by znížilo ich hodnotu alebo hodnotu ich časti a nevykoná akékoľvek zmeny Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, ktoré by ich poškodili alebo podstatne zmenili.
3. Kupujúci vyhlasuje, že sa s Nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom odplatného prevodu v zmysle tejto Zmluvy a s jej technickým a právnym stavom oboznámil podľa aktuálneho listu vlastníctva k Predmetu prevodu a obhliadkou Nehnuteľností, v rozsahu jeho požiadavky dostatočným spôsobom, znaleckým posudkom č.1/2021 Ing. Radomíra Bičára a nemá k tomuto stavu výhrady.

VI.

Predčasné ukončenie Zmluvy

1. Odstúpiť od tejto Zmluvy možno z dôvodov špecifikovaných v tejto Zmluve. Odstúpenie od Zmluvy je účinné doručením písomného oznámenia, vyjadrujúceho úmysel odstupujúcej zmluvnej strany odstúpiť od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva od začiatku (ex tunc) zrušuje a zmluvné strany sú povinné vrátiť si navzájom poskytnuté plnenia podľa tejto Zmluvy vrátane poskytnutia k tomu všetkej požadovateľnej súčinnosti.
2. Kupujúci má právo odstúpiť od Zmluvy v prípade, že:
- a) bude zistená nepravdivosť, neúplnosť alebo nesprávnosť prehlásení Predávajúceho, ktoré sú uvedené v článku V., ods. 1. písm. a) až l) Zmluvy a Predávajúci také porušenie na svoje náklady neodstráni ani do pätnástich (15) dní od obdržania výzvy Kupujúceho, aby tak vykonal, alebo,
 - b) Predávajúci poruší niektorý zo svojich záväzkov uvedených v článku V. ods. 2 Zmluvy.
3. Predávajúci má právo odstúpiť od Zmluvy v prípade, že:
- a) z akýchkoľvek dôvodov (okrem tých, za ktoré zodpovedá Predávajúci) bude Kupujúci v omeškaní so zaplatením ktorejkoľvek časti Kúpnej ceny v súlade s Článkom III. tejto Zmluvy o viac ako pätnásť (15) dní, alebo
 - b) ak Kupujúci podá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy pred zaplatením celkovej sumy Kúpnej ceny bez písomnej dohody s Predávajúcim.
4. Pokiaľ dôjde k ukončeniu tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, Predávajúci sa zaväzuje vrátiť Kupujúcemu Kúpnu cenu alebo ktorúkoľvek jej časť, ktorú už prijal nasledujúcim spôsobom: najneskôr do tridsať (30) pracovných dní po doručení písomného oznámenia o odstúpení zo strany Kupujúceho (alebo Predávajúceho) alebo po zániku tejto Zmluvy Predávajúci preukáže Kupujúcemu zloženie Kúpnej ceny alebo jej prijatej časti do notárskej úschovy podľa zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, pričom notárska úschova bude obsahovať neodvolateľnú povinnosť notára vydať uschovávané

finančné prostriedky vo výške Kúpnej ceny alebo jej prijatej časti Kupujúcemu po predložení výpisu z listu vlastníctva vyhotoveného príslušnou správou katastra, ktorý bude potvrdzovať, že Predávajúci je výlučným vlastníkom Nehnuteľností nezatŕažených záložným, právom, vecným bremenom alebo akýmkoľvek iným právom tretích osôb zapísaným v časti „C“ príslušného listu vlastníctva. Notárska úschova bude Predávajúcim zriadená na dobu 60 (šesťdesiat) dní odo dňa zloženia peňažných prostriedkov. Náklady spojené so zriadením notárskej úschovy znáša v plnej výške zmluvná strana, ktorej porušenie povinností je dôvodom na odstúpenie od Zmluvy, v prípade zániku Zmluvy z iného dôvodu znášajú náklady na zriadenie notárskej úschovy zmluvné strany rovným dielom. Kupujúci je povinný odovzdať Nehnuteľnosť späť Predávajúcemu bezprostredne po preukázaní zloženia Kúpnej ceny alebo jej prijatej časti do notárskej úschovy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že potom, čo Predávajúci preukáže Kupujúcemu zloženie Kúpnej ceny alebo jej prijatej časti do notárskej úschovy podľa odseku 4 tohto článku tejto Zmluvy, uskutočnia všetky právne úkony, ktoré budú potrebné na :
 - (i) vzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Nehnuteľnosti do príslušného katastra nehnuteľností (ďalej aj ako „Návrh na vklad“) späť, pokiaľ dôjde k odstúpeniu od tejto Zmluvy zo strany Kupujúceho (alebo Predávajúceho) alebo k jej zániku v čase pred/medzi podaním Návrhu na vklad a vydaním právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho; alebo
 - (ii) obnovenie pôvodného vlastníctva Predávajúceho k Nehnuteľnosti v súlade s platnými právnymi predpismi, pokiaľ v čase odstúpenia od tejto Zmluvy zo strany Kupujúceho (alebo Predávajúceho) alebo v čase jej zániku už bolo prevedené vlastníctvo k Nehnuteľnosti (v rozsahu touto Zmluvou prevádzaných spoluvlastníckych podielov) na Kupujúceho, t. j. aby boli zo strany Kupujúceho podané potrebné návrhy a pripravené a podpísané potrebné dokumenty.

VII.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.
2. Kupujúci podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov.
3. Kupujúci podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že obchod, ktorý vykonáva s Predávajúcim na základe Zmluvy vykonáva vo vlastnom mene, na vlastný účet, a že peňažné prostriedky použité Kupujúcim na kúpu Predmetu prevodu podľa tejto Zmluvy, sú v jeho vlastníctve a nepochádzajú z trestnej činnosti. Kupujúci vyhlasuje, že nie je politicky exponovanou osobou v zmysle zákona č. 297/2008 Z.z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu v znení neskorších právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci najneskôr do 10 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností na základe tejto Zmluvy odovzdá Kupujúcemu čiastočne vypratú Nehnuteľnosť a Kupujúci prevezme Nehnuteľnosť. Hnuteľné veci ponechané Predávajúcim v Nehnuteľnosti pri odovzdaní podľa tohto odseku Zmluvy sú súčasťou Predmetu prevodu. Zmluvné strany si pri odovzdaní a prevzatí Nehnuteľnosti zapíšu hodnoty na meracích prístrojoch, potrebné k vyúčtovaniu spotreby jednotlivých médií (napr. elektrina, voda, plyn). Zmluvné strany budú viazané týmito nameranými hodnotami pre vzájomné vyrovnanie preplatiek alebo nedoplatkov.
5. Prevodom vlastníctva k Predmetu prevodu, alebo odovzdaním Nehnuteľnosti Kupujúcemu alebo dňom, keď mal Kupujúci povinnosť Nehnuteľnosť prevziať podľa odseku 4. vyššie, prechádza na Kupujúceho nebezpečenstvo škody a náhodného zhoršenia Predmetu prevodu, a to podľa toho ktorý moment nastane skôr.
6. 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.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností je povinný podať Kupujúci, pričom tak urobí až po úhrade celej Kúpnej ceny Predávajúcemu. Predávajúci týmto výslovne splnomocňuje Kupujúceho, aby v jeho mene podal návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor, a to na podklade tejto Zmluvy v prospech Kupujúceho.
8. V prípade, ak katastrálny odbor Okresného úradu Rožňava z akéhokoľvek dôvodu konanie o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností zastaví alebo ak návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z akéhokoľvek dôvodu zamietne, urobia zmluvné strany všetky právne a iné úkony potrebné k odstráneniu všetkých nedostatkov, pre ktoré došlo k zamietnutiu návrhu na vklad, resp. pre ktoré došlo k zastaveniu konania o návrhu na vklad, a podajú nový návrh na vklad, spolu s potrebnými prílohami (vrátane Zmluvy).
9. V prípade, ak katastrálny odbor Okresného úradu Rožňava z akýchkoľvek dôvodov preruší konanie o návrhu na vklad, sú zmluvné strany povinné v lehote určenej v rozhodnutí o prerušení katastrálneho konania uskutočniť všetky právne a iné úkony potrebné k odstráneniu nedostatkov, pre ktoré došlo k prerušeniu konania o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, a zároveň bezodkladne podať dodatok k už podanému návrhu na vklad do katastra nehnuteľností alebo odstrániť iné vady Návrhu na vklad alebo Zmluvy. V prípade, že ktorákokoľvek zmluvná strana odmietne uskutočniť všetky právne a iné úkony potrebné k odstráneniu takýchto nedostatkov, je druhá zmluvná strana oprávnená odstúpiť od Zmluvy.
10. V prípade, ak vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k Nehnuteľnosti podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností nebude právoplatne povolený ani do troch (3) mesiacov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy, je Kupujúci oprávnený od tejto Zmluvy písomne odstúpiť. Uvedená lehota sa predlžuje o čas omeškania príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru rozhodujúceho o povolení vkladu rozhodnúť o povolení vkladu v zákonom stanovenej lehote (napr. z dôvodu kapacitnej alebo pracovnej vyt'áženosti, nečinnosti, v dôsledku vyššej moci a pod).
11. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za podanie návrhu na vklad vo výške 66,- Eur hradí Kupujúci. V prípade požiadavky ktorejkoľvek zmluvnej strany o zrýchlené konanie, znáša náklady na zaplatenie zvýšenej sumy správneho poplatku za podanie návrhu na vklad (nad sumu 66,- EUR) zmluvná strana, ktorá takéto zrýchlené konanie požadovala, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
12. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si bezodkladne a bezodplatne vzájomne poskytnú (i) informácie, ktoré by akýmkoľvek spôsobom mohli ovplyvniť plnenie záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy a (ii) súčinnosť potrebnú na prehlásenie u dodávateľov jednotlivých služieb do Predmetu prevodu.

VIII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto Zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto Zmluvy musí byť písomný (ďalej len „**písomnosť**“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka do vlastných rúk alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy oboch zmluvných strán uvedené v záhlaví Zmluvy alebo uvedené v oznámení o zmene adresy tej ktorej zmluvnej strany.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručení, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak:
 - a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto Zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej

- strane, alebo
- b) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo
 - c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
 - d) odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenie nedoručenej zásielky.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu poslednou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR v elektronickej podobe.
2. Vlastnícke právo k Nehnuteľnosti Kupujúci nadobudne dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Rožňava, katastrálneho odboru, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva Kupujúceho podľa tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti zmluvných strán touto Zmluvou bližšie neupravené sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. 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.
5. Zmeny tejto Zmluvy je možné vykonať iba vo forme písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
6. Práva a povinnosti z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že túto Zmluvu uzavreli dobrovoľne, bez nátlaku, nie v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom Zmluvu vlastnoručne podpisujú.
8. Táto Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisov, z toho jeden (1) rovnopis je určený pre Predávajúceho, jeden (1) rovnopis pre Kupujúceho a dva (2) rovnopisy pre účely vkladového konania.
9. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú
Príloha č. 1 . – uznesenie obecného zastupiteľstva obce Dedinky č. 156 zo dňa 03.05.2022
Príloha č. 2 – uznesenie obecného zastupiteľstva obce Dedinky č. 158 zo dňa 20.05.2022

v dňa.....

v dňa.....

Obec Dedinky
Milan Červenka, starosta obce

NELL KAPITAL s. r. o.
Mgr. Martin Kotian, konateľ

Uznesenie č. 156

z 21. zasadania Obecného zastupiteľstva v Dedinkách zo dňa 03.05.2022
k bodu rokovania č. 4

Prerokovanie zámeru predaja budovy OcÚ s uplatnením dôvodu hodného osobitného zreteľa

Obecné zastupiteľstvo obce Dedinky

a) schvaľuje

podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí **spôsob a zámer** prevodu majetku obce Dedinky vymedzenom v písm. b) tohto uznesenia, a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa **podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí** a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

b) rozhoduje

trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov

podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, že prevod vlastníctva majetku obce Dedinky

- stavba – budova Obecného úradu – ZDŠ s. č. 79 postavená na pozemku KN C p. č. 118/102, LV č. 320
- pozemok KN C parc. Č. 118/102, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 453 m², LV č. 320
- pozemok KN C parc. Č. 118/62, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1291 m², LV č. 320

(spolu len „nehnutelnosti“)

pre spoločnosť NELL KAPITAL s. r. o., Dunajská 4, 811 08 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 47 147 946 za cenu 316 000 €

je prípadom hodným osobitného zreteľa, ktorý spočíva v tom, že majetok obce, ktorý je predmetom prevodu je prebytočný a doterajšia neúspešnosť obchodnej verejnej súťaže na nehnuteľnosti, neúspešnosť verejnej ponuky nehnuteľností a finančná náročnosť udržiavania nehnuteľností obcou, tak ako je uvedené ďalej. Dňa 15.12.2020 Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadaní rozhodlo uznesením č. 85 zverejniť zámer o predaji budovy Obecného úradu v Dedinkách formou obchodnej verejnej súťaže s určením podmienok, v ktorých bola cena stanovená na 430 000 €. Dňa 09.03.2021 bola vyhlásená obchodná verejná súťaž, v ktorej boli splnené všetky zákonné podmienky, týkajúce sa zverejnenia na úradnej tabuli, internete ako aj v regionálnej tlači. Dňa 25.03.2021 sa konalo vyhodnotenie súťaže. Do súťaže sa neprihlásil žiadny záujemca. Dňa 25.03.2021 sa obecné zastupiteľstvo uznesením č. 93 rozhodlo realizovať hľadanie záujemcu verejnou ponukou cez realitnú kanceláriu. Prvotná cena bola nastavená na 440 000 €, neskôr bola nastavená na 365 000 €. 17.02.2022 prejavil záujem o nehnuteľnosť zástupca firmy Akinex s.r.o., ktorý však po schválení predaja prestal komunikovať. Dňa 29.04.2022 bol na obhliadke budovy záujemca z firmy NELL KAPITAL s.r.o., ktorý ponúkol cenu 316 000 € ako maximálnu kúpnu cenu. Náklady na údržbu stavby a spotreba energie neúmerne zaťažujú obecný rozpočet. Stavba z roka na rok stráca hodnotu a chátra. Strecha je v zlom stave, je zhrdzavená a zateká, čím sa budova znehodnocuje. Na ďalšie opravy a údržbu budovy obec nemá prostriedky. V prípade, že by sa ju nepodarilo prediť, bola by strata na majetku obce určite väčšia ako rozdiel medzi úradným odhadom a ponúkanou cenou.

Hlasovanie:
Prítomní: 5
Za: 5
Proti: 0
Zdržal sa: 0

V Dedinkách dňa 03.05.2022

Milan Červenka
starosta obce

Uznesenie č. 158

z 22. zasadania Obecného zastupiteľstva v Dedinkách zo dňa 20.05.2022

k bodu rokovania č. 3

Prerokovanie predaja budovy Obecného úradu súp. č. 79 a príľahlých pozemkov vo vlastníctve obce Dedinky.

Obecné zastupiteľstvo obce Dedinky

a) schvaľuje

podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí prevod majetku obce Dedinky vymedzenom v písm. b) tohto uznesenia, a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa **podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí** a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

b) rozhoduje

trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov

podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o prevode vlastníctva majetku obce Dedinky:

- stavba – budova Obecného úradu – ZDŠ s. č. 79 postavená na pozemku KN C p. č. 118/102, LV č. 320
- pozemok KN C parc. Č. 118/102, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 453 m², LV č. 320
- pozemok KN C parc. Č. 118/62, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1291 m², LV č. 320

na kupujúceho

NELL KAPITAL s. r. o., Dunajská 4, 811 08 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 47 147 946 za cenu 316 000 €.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že majetok obce, ktorý je predmetom prevodu je prebytočný a doterajšia neúspešnosť obchodnej verejnej súťaže na nehnuteľnosti, neúspešnosť verejnej ponuky nehnuteľností a finančná náročnosť udržiavania nehnuteľností obcou, tak ako je uvedené ďalej. Dňa 15.12.2020 Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí rozhodlo uznesením č. 85 zverejniť zámer o predaji budovy Obecného úradu v Dedinkách formou obchodnej verejnej súťaže s určením podmienok, v ktorých bola cena stanovená na 430 000 €. Dňa 09.03.2021 bola vyhlásená obchodná verejná súťaž, v ktorej boli splnené všetky zákonné podmienky, týkajúce sa zverejnenia na úradnej tabuli, internete ako aj v regionálnej tlači. Dňa 25.03.2021 sa konalo vyhodnotenie súťaže. Do súťaže sa neprihlásil žiadny záujemca. Dňa 25.03.2021 sa obecné zastupiteľstvo uznesením č. 93 rozhodlo realizovať hľadanie záujemcu verejnou ponukou cez realitnú kanceláriu. Prvotná cena bola nastavená na 440 000 €, neskôr bola nastavená na 365 000 €. Dňa 17.02.2022 prejavil záujem o nehnuteľnosť zástupca firmy Akinex s.r.o. za cenu 300 000 €, ktorý však po schválení predaja prestal komunikovať. Dňa 29.04.2022 bol na obhliadke budovy záujemca z firmy NELL KAPITAL s.r.o., ktorý ponúkol kúpnu cenu 316 000 € ako maximálnu hodnotu. Dňa 03.05.2022 bol zverejnený zámer na predaj budovy pre firmu NELL KAPITAL s.r.o., ku ktorému v zákonnej lehote 15 dní neboli vznesené žiadne pripomienky.

Náklady na údržbu stavby a spotreba energií neúmerne zaťažujú obecný rozpočet. Stavba z roka na rok stráca hodnotu a chátra. Strecha je v zlom stave, je zhrdzavená a zateká, čím sa budova znehodnocuje. Na ďalšie opravy a údržbu budovy obec nemá prostriedky. V prípade, že by sa ju nepodarilo predáť, bola by strata na majetku obce určite väčšia ako rozdiel medzi úradným odhadom a ponúkanou cenou

Hlasovanie:
Prítomní: 5
Za: 5
Proti: 0
Zdržal sa: 0

V Dedinkách dňa 20.05.2022

Milan Červenka
starosta obce