

Kúpna zmluva

č.

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Občiansky zákonník**“)
(ďalej len „**zmluva**“)
medzi zmluvnými stranami:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
DIČ:
Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
Peňažný ústav:
IBAN:
BIC-SWIFT:
Variabilný symbol:

(ďalej ako „**predávajúci**“)

a

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Sídlo: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
IČO: 00 603 201
DIČ:
Zastúpená: Ing. Ján Hrčka, starosta
Peňažný ústav:
IBAN:
BIC-SWIFT:

(ďalej ako „**kupujúci**“)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu ako „**zmluvné strany**“ alebo samostatne ako „**zmluvná strana**“)

Čl. 1

Predmet zmluvy

- 1) Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností (podiel 1/1), a to:
 - a) stavby so súpis. číslom 2700, druh stavby: bytový dom, popis stavby: Medveďovej 21, situovanej na pozemku parc. registra „C“ KN parc. č. 641, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 1054 m² (ďalej len „**Bytový dom**“); a
 - b) pozemku parc. registra „C“ KN parc. č. 641, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 1054 m²,
evidovaných na liste vlastníctva č. 1748 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava V, v obci Bratislava – mestská časť Petržalka, v k. ú. Petržalka (spolu ďalej len ako „**Nehnuteľnosti**“).
- 2) Kupujúci má predmetný Bytový dom zverený do správy listom sp. zn. Byt 254-7-1390/85 z 15.04.1985 bývalého Národného výboru hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý tento objekt špecifikoval ako Dom s opatrovateľskou službou. Z uvedeného dôvodu Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka s bytni v Bytovom dome na Medveďovej 21 nakladal v súlade s obsahom dokumentu o zverení do správy. Vydaním rozhodnutia mestskej časti Bratislava-Staré mesto č. k. SU-2005, 2006/119279, 8627-K/31-KM zo dňa 06.02.2006 bolo určené, že Bytový dom nie je domom osobitného určenia.

- 3) Predávajúci týmto prevádza Nehnutelnosti zo svojho výlučného vlastníctva (podiel 1/1) do výlučného vlastníctva kupujúceho (podiel 1/1).
- 4) Prevod Nehnutelností schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov na svojom zasadnutí dňa 24.06.2021 uznesením č. 894/2021 (ďalej len „**Uznesenie č. 894/2021**“).
- 5) Predaj Nehnutelností sa uskutočňuje podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ predaja spočíva v tom, že kupujúci ako súčasný správca Nehnutelností plánuje zabezpečiť kompletnú rekonštrukciu Bytového domu na Medveďovej 21, najmä sanáciu havarijných stavov na konštrukciách, a na tento účel chce využiť prostriedky Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) a vlastné prostriedky, pričom žiadateľom prostriedkov z ŠFRB môže byť len vlastník budovy, nie jej správca. Kupujúci plánuje aj naďalej Bytový dom na Medveďovej 21 využívať tak ako doteraz, a to na dostupné nájomné bývanie.
- 6) Konštrukcia Bytového domu v súčasnosti vykazuje viaceré systémové a statické poruchy. Bytový dom si vyžaduje komplexnú a nákladnú obnovu.

Čl. 2 Kúpna cena

- 1) Predávajúci predáva Nehnutelnosti za celkovú kúpnu cenu 1,00 Euro (slovom: jedno Euro) (ďalej len „**Kúpna cena**“) kupujúcemu, ktorý dané Nehnutelnosti za túto Kúpnu cenu kupuje.
- 2) Kúpnu cenu sa kupujúci zaväzuje uhradiť na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy naraz do 30 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ kupujúci nezaplatí Kúpnu cenu predávajúcemu riadne a včas je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu spolu s omeškanou platbou aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 4) Kupujúci si splní svoj záväzok zaplatiť Kúpnu cenu, ako aj svoje ďalšie finančné záväzky, ktoré mu vzniknú na základe tejto zmluvy voči predávajúcemu, bankovým prevodom v prospech účtu predávajúceho, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za deň zaplatenia Kúpnej ceny sa pre účely tejto zmluvy považuje deň odpísania peňažnej sumy z účtu kupujúceho na účet predávajúceho. V prípade, ak predávajúci zmení počas účinnosti tejto zmluvy číslo bankového účtu a o tomto riadne neinformuje kupujúceho, záväzok kupujúceho sa považuje za splnený bez ohľadu na to, či budú finančné prostriedky pripísané na účet predávajúceho.
- 5) Zmluvné strany berú na vedomie a akceptujú, že v súlade s § 30 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**“): „finančné prostriedky, ktoré obec získa z predaja bytov, nebytových priestorov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj z príslušných pozemkov, sú príjmom rozpočtu obce. Obec tieto prostriedky môže použiť len na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce. Nevyčerpané finančné prostriedky sú zdrojom fondu rozvoja bývania obce a obec ich môže použiť iba na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce; o použití fondu rozvoja bývania obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo.“

Čl. 3 Vyhlásenia predávajúceho

- 1) Predávajúci vyhlasuje, že:
 - a) podľa jeho vedomostí na predávaných Nehnutelnostiach neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné právne vady s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy;
 - b) je výlučným vlastníkom Nehnutelností;
 - c) že jeho vlastnícke právo k Nehnutelnostiam nie je obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom alebo písomnou či ústnou dohodou s treťou osobou, ktorá by mohla ovplyvniť výkon vlastníckych práv predávajúceho k Nehnutelnostiam, jeho budúcu držbu a užívanie alebo prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam, alebo by mohla inak nepriaznivo ovplyvniť (znemožniť, spomaliť, skomplikovať a

pod.) realizáciu prevodu vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam v zmysle tejto zmluvy v prospech kupujúceho s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy;

- d) podľa jeho vedomostí Nehnutelnosti nie sú v súčasnej dobe predmetom súdneho sporu alebo iného konania, ktoré by mohlo viesť k spochybneniu vlastníckeho práva predávajúceho k Nehnutelnostiam, s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy;
- e) obdržal všetky potrebné súhlasy na uzatvorenie tejto zmluvy;
- f) nemá vedomosť o tom, že by bol ku dňu uzavretia tejto kúpnej zmluvy uplatnený nárok na navrátenie vlastníctva k predmetu predaja.

V prípade, ak sa ukáže niektoré z vyhlásení uvedených vyššie v tomto bode Zmluvy alebo iné vyhlásenia predávajúceho uvedené v tejto Zmluve čo i len čiastočne ako nepravdivé, je kupujúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, ak sa ukáže niektoré z vyhlásení uvedených vyššie v tomto bode Zmluvy alebo iné vyhlásenia predávajúceho uvedené v tejto Zmluve čo i len čiastočne ako nepravdivé, je kupujúci oprávnený požadovať od predávajúceho náhradu škody, ktorá kupujúcemu vznikla v dôsledku nepravdivosti vyhlásenia predávajúceho.

Čl. 4 Odstúpenie od zmluvy

- 1) Predávajúci môže jednostranne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak kupujúci nezaplatil Kúpnu cenu v lehote stanovenej v čl. 2 ods. 2) tejto zmluvy a kupujúci nezaplatil Kúpnu cenu ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy predávajúceho na úhradu Kúpnej ceny.
- 2) Kupujúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy, pokiaľ nenadobudne vlastnícke právo k Nehnutelnostiam z dôvodov na strane predávajúceho ani do 90 dní odo dňa úhrady Kúpnej ceny.
- 3) Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Čl. 5 Vyhlásenie kupujúceho

- 1) Kupujúci vyhlasuje, že je mu predmet kúpy – Nehnutelnosti dobre známy a kupuje ho v takom stave v akom sa nachádza.
- 2) Kupujúci preberá na seba všetky záväzky predávajúceho voči nájomcom bytov v Bytovom dome, ktoré vyplývajú zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Čl. 6 Osobitné ustanovenia k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností

- 1) Kupujúci nadobudne vlastníctvo k predávaným Nehnutelnostiam vkladom do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom. Rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva nadobúda právoplatnosť dňom vydania.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam na Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, podá kupujúci po zaplatení kúpnej ceny, najneskôr však v lehote do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na správny poplatok za podanie návrhu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša v plnom rozsahu kupujúci. Pre vylúčenie pochybností, prípadné náklady spojené s osvedčovaním podpisu predávajúceho na zmluve znáša predávajúci.

Čl. 7

Osobitné dojednania zmluvných strán

- 1) Zmluvné strany berú na vedomie, že Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy schválilo prevod Nehnuteľností na kupujúceho trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov na svojom zasadnutí dňa 24.06.2021 Uznesením č. 894/2021 s podmienkou, že v prípade predaja bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome na Medveďovej 21 kupujúcim do vlastníctva fyzických a právnických osôb v dobe 15 rokov po nadobudnutí vlastníctva, je kupujúci povinný uhradiť predávajúcemu 50 % z kúpnej ceny dohodnutej s týmito osobami.
- 2) Kupujúci počas doby plynutia podmienky podľa ods. 1) tohto článku zmluvy sa zaväzuje písomne informovať predávajúceho o každej zmene vlastníctva k bytu a/alebo nebytovému priestoru v Bytovom dome bezodkladne, najneskôr však do 15 pracovných dní od kedy nastala zmena vlastníctva k bytu a/alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, vrátane uvedenia dohodnutej kúpnej ceny.
- 3) Kupujúci je zároveň povinný najneskôr v lehote 60 dní od kedy nastala zmena vlastníctva k bytu a/alebo nebytového priestoru v Bytovom dome uhradiť predávajúcemu 50 % z kúpnej ceny dohodnutej s nadobúdateľom vlastníckeho práva k bytu a/alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, a to bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho, ktorý je stanovený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu špecifikovaného v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ predávajúci neoznámi kupujúcemu iné číslo bankového účtu a variabilný symbol.
- 4) V prípade, ak by kupujúci porušil povinnosť uvedenú v ods. 2) a/alebo ods. 3) tohto článku zmluvy a svoje porušenie neodstráni ani do 15 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy predávajúceho na odstránenie porušenia zmluvy, je predávajúci oprávnený požadovať od kupujúceho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,00 € (slovom: päťtisíc eur) za každé jednotlivé porušenie tejto povinnosti. Predávajúci je oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety tohto odseku voči kupujúcemu aj opakovane. Zmluvná pokuta podľa tohto odseku zmluvy je splatná do 30 dní odo dňa jej uplatnenia u kupujúceho.
- 5) Uplatnením zmluvnej pokuty u kupujúceho a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty kupujúcim nie je dotknuté právo predávajúceho uplatňovať si u kupujúceho náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti zo strany kupujúceho, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná pokuta sa započítava na náhradu škody.
- 6) Zaplatenie zmluvnej pokuty a/alebo náhrady škody ani uplatnenie zmluvnej pokuty a/alebo náhrady škody nezbavuje kupujúceho ďalej plniť povinnosť zabezpečení zmluvnou pokutou.
- 7) Vzhľadom na skutočnosť, že kupujúci je správcom Bytového domu, zmluvné strany sa dohodli, že nedôjde k osobitnému odovzdaniu Nehnuteľností. Nehnuteľnosti sa budú považovať za odovzdané do vlastníctva kupujúceho ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 2) Zmluva je vyhotovená v 8 exemplároch, z ktorých 2 exempláre budú predložené Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru, s návrhom na vklad vlastníckeho práva, 3 rovnopisy obdrží predávajúci a 3 rovnopisy obdrží kupujúci.
- 3) Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 4) Všetky jednostranné úkony, pre ktoré táto zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy požadujú písomnú formu, si budú zmluvné strany doručovať osobne, poštou alebo dorúčením do elektronickej schránky zmluvnej strany. Písomnosti doručované do elektronickej schránky zmluvnej strany sa doručujú do vlastných rúk, pričom na základe dohody zmluvných strán sa uplatňuje fikcia doručenia podľa § 32 ods. 5 písm. b) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene

a doplnení niektorých zákonov (zákona o e-Governmente) v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná komunikácia medzi zmluvnými stranami doručovaná osobne alebo poštou sa považuje za doručení v deň jej prevzatia. V prípade, ak adresát odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, ak si adresát neprevezme písomnosť v úložnej lehote na pošte, za deň doručenia sa považuje posledný deň úložnej lehoty na pošte. V prípade, ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty „adresát neznámy“ alebo „adresát sa odsťahoval“ alebo s inou poznámkou podobného významu, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

- 5) Neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť niektorého ustanovenia tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť tejto zmluvy ako celku. V prípade neplatnosti, neúčinnosti alebo neaplikovateľnosti niektorého ustanovenia tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné vyvinúť všetku súčinnosť, ktorú od nich možno spravodlivo požadovať, aby neplatné, neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie tejto zmluvy nahradili novým ustanovením v súlade s účelom tejto zmluvy. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto zmluvy na pôvodný právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil, ak je takýto postup súladný s účelom príslušného ustanovenia.
- 6) Zmluvné strany sa zaväzujú vynaložiť primerané úsilie pri riešení vzájomných sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy, ktoré budú riešené v prvom rade zmierlivým spôsobom a dialógom. V prípade, ak zmierlivý spôsob riešenia vzájomných sporov nebude úspešný, právomoc riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy majú príslušné súdy Slovenskej republiky, za použitia slovenského práva.
- 7) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpísali.
- 8) Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:

Príloha č. 1 Ľarchy

PREDÁVAJÚCI:

V Bratislave dňa 18.8.2022

KUPUJÚCI:

V Bratislave dňa 18.8.2022

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Ing. arch. Matúš Vallo, v.r.
primátor

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Ing. Ján Hrčka, v.r.
starosta

PRÍLOHA Č. 1 ŤARCHY

Predávajúci oboznamuje kupujúceho s nasledovnými ťarchami viaznucimi na Nehnuteľnostiach a súdnymi spormi alebo inými konaniami, ktoré by mohli viesť k spochybneniu vlastníckeho práva predávajúceho k Nehnuteľnostiam:

Začatie súdneho konania na Okresnom súde Bratislava II pod spisovou značkou 29C/30/2021 zo dňa 27.4.2021 o žaloba o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (IČO 00603481) ako predávajúceho uzavrieť so žalobcom Martin Mikulec r. Mikulec (10.11.1984) ako kupujúcim zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 40 na 2.p., vchod Medveďovej 21 v stavbe bytového domu - Medveďovej 21 so s.č. 2700 na parc. č. 641, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu o veľkosti 3291/873848 a spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku registra C KN parc. č. 641 o veľkosti 3291/873848, P-1320/21.