

**Kúpna zmluva**  
**č. 04 85 0639 23 00**

uzatvorenej podľa § 588 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 40/1964 Zb.  
Občiansky zákonník (ďalej ako „Občiansky zákonník“)  
(ďalej ako „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)  
medzi

**Predávajúcim:**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1  
Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor  
IČO: 00 603 481  
DIČ: 2020372596  
Banka: \_\_\_\_\_  
číslo účtu v tvare IBAN: \_\_\_\_\_  
BIC-SWIFT: \_\_\_\_\_  
Variabilný symbol: \_\_\_\_\_

(ďalej aj ako „**predávajúci**“ v príslušnom gramatickom tvare)

**a**

**Kupujúcim:**

Obchodné meno: **Bistro St. Germain s. r. o.**  
Adresa sídla: Rajská 7, 811 08 Bratislava  
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel:  
Sro, vložka č. 65112/B  
IČO: 45 545 642  
Zastúpená: Ing. Miroslav Masiarčin, konateľ  
Číslo telefónu: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

(ďalej aj ako „**kupujúci**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

**P R E A M B U L A**

Zmluvné strany týmto deklarujú zámer Kupujúceho užívať nehnuteľnosti, uvedené v čl. I ods. 1 tejto zmluvy na účely bývania ako byty.

Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že Predávajúci predáva Kupujúcemu bytový dom, nie „inú stavbu“, napriek skutočnosti, že na Liste vlastníctva č. 4446 (ďalej len ako „LV č. 4446“), okres Bratislava I, obec Bratislava - Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, je stavba so súpis. č. 2369, umiestnená na pozemku parc. č. 8745, definovaná ako druh stavby: iná budova, popis stavby: stavba.

Zmluvné strany nižšie uvádzajú všetky v súčasnosti existujúce nájomné/užívacie vzťahy v bytovom dome na Cintorínskej 24 v Bratislave:

- **Byt č. 1**, prenajímateľ 1. Mestská časť Staré Mesto, 2. \_\_\_\_\_, 3. \_\_\_\_\_, 4. \_\_\_\_\_, nájomca: \_\_\_\_\_
- **Byt č. 2**, prenajímateľ 1. Mestská časť Staré Mesto, 2. \_\_\_\_\_, 3. \_\_\_\_\_, 4. \_\_\_\_\_, nájomca: \_\_\_\_\_
- **Byt č. 3**, prenajímateľ 1. Mestská časť Staré Mesto, 2. \_\_\_\_\_, 3. \_\_\_\_\_, 4. \_\_\_\_\_, nájomca: \_\_\_\_\_
- **Byt č. 4**, prenajímateľ: Bistro St. Germain s.r.o., nájomca \_\_\_\_\_
- **Byt č. 6**, p. \_\_\_\_\_ - užívateľ bytu v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z.z.“) ako čakať na poskytnutie právoplatne priznanej bytovej náhrady
- **Byt č. 7**, p. \_\_\_\_\_ - užívateľ bytu v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. ako čakať na poskytnutie právoplatne priznanej bytovej náhrady

Kupujúci sa zaväzuje rešpektovať všetky vyššie uvedené nájomné vzťahy v zmysle existujúcich nájomných zmlúv. Rovnako sa Kupujúci zaväzuje rešpektovať priznané nároky na užívanie podľa zákona č. 260/2011 Z.z.. Kupujúci berie na vedomie skutočnosť, že užívateľ bytu č. 6 p. \_\_\_\_\_ a užívateľ bytu č. 7 p. \_\_\_\_\_ majú nárok na užívanie predmetných bytov až do času poskytnutia bytovej náhrady zo strany Predávajúceho.

## Čl. I Predmet zmluvy

1. Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4446 (ďalej len „**nehnuteľností**“) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/5 k celku, a to:
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8745, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 409 m<sup>2</sup>,
  - stavby so súpis. č. 2369, umiestnenej na pozemku parc. č. 8745, druh stavby: iná budova.
2. Kupujúci je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4446 o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 3/5 k celku, a to:
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8745, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 409 m<sup>2</sup>,
  - stavby so súpis. č. 2369, umiestnenej na pozemku parc. č. 8745, druh stavby: iná budova.
3. Predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu Predávajúceho o veľkosti 2/5 k celku k nehnuteľnostiam, uvedeným v bode 1. tohto článku do výlučného vlastníctva Kupujúceho.
4. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 tohto článku.

## Čl. II Prevod nehnuteľností podľa § 9a ods. 15 písm. c) zákona o majetku obcí

1. Predávajúci uskutoční prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2/5 k celku k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I ods. 1 tejto zmluvy uzavretím kúpnej zmluvy podľa § 140 a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o majetku obcí“).

2. Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí, ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať spôsobmi, taxatívne uvedenými v odsekoch 1 – 16 tohto paragrafu. Podľa § 9a ods. 15 písm. c) „*Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce, a to podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.*“
3. V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, má Kupujúci predkupné právo na nehnuteľnosti, uvedené v bode 1. čl. I. „*Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.*“
4. Predaj nehnuteľností uvedených v článku I ods. 1 tejto zmluvy podľa § 9a ods. 15 písm. c) zákona o majetku obcí schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí dňa 29.02.2024 uznesením č. 458/2024.

### Čl. III Kúpna cena

1. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosti uvedené v čl. I odsek 1 tejto zmluvy za kúpnu cenu **581 258,68 eur** (slovom: päťstoosemdesiatjedentisícdeväťdesiatosem eur a šesťdesiatosem centov) do svojho výlučného vlastníctva.
2. Kúpna cena bola stanovená Ing. Petrom Kapustom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý vyhotovil znalecký posudok č. 55/2023.
3. Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu naraz, a to v lehote do 15 dní od podpisu tejto zmluvy na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Kupujúci je rovnako povinný uhradiť na účet Predávajúceho, IBAN: \_\_\_\_\_, VS: \_\_\_\_\_ náklady za vyhotovenie znaleckého posudku č. 55/2023, vypracovaného Ing. Petrom Kapustom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností vo výške 300,00 eur.
4. Kupujúci uhradí tiež správny poplatok za vklad do katastra nehnuteľností, a to na bankový účet Predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Táto zmluva bude Kupujúcim podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci nezaplatí riadne a včas kúpnu cenu, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a predávajúci je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty. Takisto je kupujúci, v prípade neuhradenia kúpnej ceny riadne a včas, povinný zaplatiť predávajúcemu spolu s omeškanou platbou úroky z omeškania podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

### Čl. IV Ťarchy

1. Predávajúci vyhlasuje, že na predávanom spoluvlastníckom podiele o veľkosti 2/5 k celku k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I bod. 1. tejto zmluvy neviazu žiadne dlhy, bremená, ani iné právne povinnosti.

## **Čl. V**

### **Odstúpenie od zmluvy**

1. Predávajúci môže jednostranne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností v prípade, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v lehote stanovenej v čl. III bod 3. tejto zmluvy.
2. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

## **Čl. VI**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Kupujúci vyhlasuje, že mu je predmet kúpy uvedený v čl. I ods. 1 tejto zmluvy dobre známy, a že ho kupuje v takom stave, v akom sa nachádza.
2. Kupujúci bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k predaju nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, a to so stanoviskom oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa 17.10.2023, stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 18.10.2023, ktorého prílohou je substanovisko Referátu technickej infraštruktúry, so stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 16.10.2023, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva za oblasť dopravy zo dňa 23.10.2023, oddelenia miestnych daní, poplatkov a licencií zo dňa 25.10.2023—a so stanoviskom sekcie informatiky, dát a inovácií zo dňa 06.11.2023 a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.
3. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet predaja uvedený v čl. bod 1. tejto zmluvy kupujúcemu do 15 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia kupujúceho o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy predávajúcemu. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zmluvné strany protokol vo dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
5. Právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú kladným právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva prechádzajú na kupujúceho všetky práva a povinnosti spojené s vlastníctvom nehnuteľností.
6. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá predávajúci po dodržaní podmienok stanovených v článku III tejto zmluvy, t. j. po zaplatení kúpnej ceny, odplaty za vyhotovenie znaleckého posudku a úhrady správneho poplatku za vklad do katastra nehnuteľností Kupujúcim. Za zaplatenie kúpnej ceny sa považuje jej pripísanie na účet predávajúceho. V prípade omeškania so zaplatením kúpnej ceny sa kúpna cena považuje za uhradenú až po zaplatení sankcií uvedených v čl. III tejto zmluvy.
7. Do doby povolenia vkladu vlastníckeho práva sú zmluvné strany viazané dohodnutými podmienkami tejto zmluvy.

## **Čl. VII**

### **Vyhlásenia a záruky**

1. Kupujúci podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa predávajúcemu, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na nižšie uvedené vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto kúpnej zmluvy:
  - ako kupujúci je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene kupujúceho,
  - kupujúci nemá záväzky voči predávajúcemu, voči príslušnému daňovému úradu, nie je v likvidácii, v konkurze ani v reštrukturalizácii a voči kupujúcemu sa nevedie žiadne exekučné konanie.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca skutočnosť, predávajúci to bude považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce ho od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj požadovať od kupujúceho náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné zvyšné financie nasporené vo fonde na ktorom sa združujú finančné prostriedky vybrané každoročne od nájomcov a užívateľov bytov v bytom dome na Cintorínskej 24 ku dňu podpisu zmluvy zostanú na bankovom účte bytového domu bez toho, aby prišlo k ich vyúčtovaniu medzi účastníkmi tejto zmluvy. Kupujúci uhradí všetky poplatky spojené so správnym konaním na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore.
4. V prípade akejkoľvek havárie, ktorá by nastala v čase medzi podpisom tejto zmluvy a zaplatením kúpnej ceny Kupujúcim sa Predávajúci s Kupujúcim dohodli, že si poskytnú súčinnosť potrebnú na odstránenie havarijného stavu predmetnej nehnuteľnosti. Zmluvné strany súhlasia s tým, že si voči sebe nebudú uplatňovať žiadne finančné nároky z existujúceho Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu Cintorínska 24, ktorý má aktuálne nulovú hodnotu.

## **Čl. VIII**

### **Platnosť a účinnosť zmluvy**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií) a nadobúda účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

## **Čl. IX**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy zmluvných strán v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom znení, a to najmä Občianskym zákonníkom.
2. 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.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.

4. Kúpna zmluva sa vyhotovuje v šiestich exemplároch, z ktorých 2 vyhotovenia zašle predávajúci Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru za účelom povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Kupujúci obdrží po podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami jeden rovnopis zmluvy. Tri vyhotovenia zmluvy zostanú predávajúcemu.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

**Predávajúci:**

**Kupujúci:**

---

**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**Ing. arch. Matúš Vallo, primátor v.r.**

---

**Bistro St. Germain s. r. o.**  
**Ing. Miroslav Masiarčin, konateľ v.r.**