

Kúpna zmluva

o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

uzatvorená v súlade s ustanovením § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Predávajúci:

Názov: **Obec Nižný Hrabovec**
Sídlo: Nižný Hrabovec 407, 094 21 Nižný Hrabovec
IČO: 00332593
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK 78 0200 0000 0000 2032 3632
Štatutárny orgán: Alojz Jonek, starosta obce

(ďalej len „**Predávajúci**“)

Kupujúci

Obchodné meno: **TERING, spol. s r.o.**
Sídlo: Udavské 321, 067 31 Udavské
IČO: 36 517 381
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Prešov, odd.: Sro, vložka č.: 17454/P
Štatutárny orgán: MUDr. Ingrid Terkošová, konateľka

(ďalej len „**Kupujúci**“)

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

uzatvárajú túto kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v súlade s ustanovením § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) v nasledovnom znení (ďalej len „**Kúpna zmluva**“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom (vlastníkom s podielom 1/1 k celku nasledovných nehnuteľností) nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.: 810 vedenom pre okres Vranov nad Topľou, obec Nižný Hrabovec, katastrálne územie Nižný Hrabovec ako:
 - Stavba – kaštieľ so súpisným číslom 152, postavený na parcele registra KN“C“ parc. č.: 74/3 (ďalej len „**Kaštieľ**“);

- Parcela registra KN“C“ parc. č.: 74/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 574 m²;
- Parcela registra KN“C“ parc. č.: 74/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1685 m².

(ďalej ako „**Nehnutelnosti**“ alebo „**Predmet kúpy**“).

2. Kupujúci je osobou, ktorá má záujem nadobudnúť na podklade Kúpnej zmluvy Nehnutelnosti do svojho výlučného vlastníctva za podmienok dohodnutých v Kúpnej zmluve.

Článok II. Predmet Kúpnej zmluvy

1. Predmetom Kúpnej zmluvy je prevod vlastníckeho práva Predávajúceho k Nehnutelnostiam na Kupujúceho, ktorý na podklade Kúpnej zmluvy nadobudne Nehnutelnosti do svojho výlučného vlastníctva, t.j. stane sa vlastníkom Nehnutelností v pomere 1/1 k celku Nehnutelností.
2. Nehnutelnosti Predávajúci prevádza zo svojho vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. O prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti rozhodlo obecné zastupiteľstvo obce Nižný Hrabovec uznesením č. 36/2025 z 31. júla 2025.
3. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predáváčemu kúpnu cenu vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku III. Kúpnej zmluvy a plniť ďalšie svoje povinnosti vyplývajúce z Kúpnej zmluvy.

Článok III. Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene vo výške **65.000,- Eur** (slovom *šesťdesiatpäťtisíc eur*) (ďalej len „**Kúpna cena**“).
2. Kúpna cena bude Kupujúcim Predáváčemu uhradená na bankový účet Predávajúceho uvedený v záhlaví Kúpnej zmluvy najneskôr do **piatich (5) dní** odo dňa nadobudnutia účinnosti Kúpnej zmluvy. Kúpna cena sa považuje za uhradenú jej pripísaním v plnej výške na bankový účet Predávajúceho.

Článok IV. Technický a právny stav Nehnutelností

1. Podrobný opis Predmetu kúpy je obsiahnutý v znaleckom posudku č. 26/2025 zo dňa 26. mája 2025 vypracovanom znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, Ing. Jozefom Miklošom, Nižný Hrabovec 95, 094 21 Nižný Hrabovec, ev. číslo znalca 912322 (ďalej len „**Znalecký posudok**“). Kupujúci podpisom Kúpnej zmluvy vyhlasuje, že sa s obsahom Znaleckého posudku podrobne oboznámil.
2. Kupujúci vyhlasuje, že sa pred podpisom Kúpnej zmluvy riadne a s odbornou starostlivosťou oboznámil s právnym, faktickým a technickým stavom Predmetu kúpy, a že v takomto stave má záujem Predmet kúpy nadobudnúť do svojho vlastníctva. Kupujúci zároveň vyhlasuje, že skutočný stav Predmetu kúpy zodpovedá skutkovému stavu Predmetu kúpy opísanom v Znaleckom posudku s prihliadnutím na bežné opotrebenie za obdobie od vyhotovenia Znaleckého posudku zodpovedajúce veku a stavu Nehnutelnosti.
3. Kupujúci kupuje Predmet kúpy ako stojí a leží.
4. Kupujúci vyhlasuje, že sa pred podpisom Kúpnej zmluvy oboznámil s aktuálne platným územným plánom obce Nižný Hrabovec.

5. Kupujúci vyhlasuje, že Predávajúcim bol osobitne oboznámený so skutočnosťou, že Predmet kúpy je národnou kultúrnou pamiatkou na ktorú sa vzťahuje režim ochrany podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o ochrane pamiatkového fondu**“) a že si je vedomý všetkých obmedzení a povinností, ktoré pre neho, ako nového vlastníka Nehnuteľností z uvedenej skutočnosti vyplývajú.

Článok V.

Nadobudnutie vlastníckeho práva a odovzdanie Nehnuteľností

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam Kupujúci nadobudne na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor podá Predávajúci. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci nie je oprávnený podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pred tým, než dôjde k úplnému zaplateniu Kúpnej ceny. Prípadný poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša Kupujúci.
3. V prípade, že z akýchkoľvek dôvodov nebude povolený vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností, zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom potrebnú súčinnosť, aby bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci odovzdá Kupujúcemu Predmet kúpy v lehote 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností. O odovzdaní Nehnuteľností bude zmluvnými stranami spísaný preberací protokol.

Článok VI.

Účel využitia Nehnuteľností

1. Kupujúci sa zaväzuje Predmet kúpy využívať za účelom poskytovania sociálnych služieb v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, a to predovšetkým ako zariadenie pre seniorov, špecializované zariadenie a i. (ďalej len „**účel užívania nehnuteľností**“). Kupujúci sa zaväzuje začať s užívaním Predmetu kúpy na účel užívania nehnuteľnosti najneskôr v lehote do **siedmich (7) rokov** odo dňa prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam na Kupujúceho. Začatie užívania Predmetu kúpy na účel užívania nehnuteľnosti je Kupujúci povinný Predávajúceho písomne oznámiť v lehote piatich (5) dní.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je povinný užívať Nehnuteľnosti na účel užívania nehnuteľnosti podľa predchádzajúceho odseku najmenej po dobu **piatich (5) rokov** odo dňa písomného oznámenia začatia užívania Predmetu kúpy na účel užívania nehnuteľnosti.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna z Nehnuteľností ani žiadna z ich častí nesmie byť po dobu **päťdesiat (50) rokov** odo dňa prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam na Kupujúceho využívaná (priamo alebo nepriamo) na poskytovanie nasledovných služieb: nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, masážny salón, herňa a kasíno a ani akýchkoľvek iných obdobných služieb (ďalej len „**zakázaný účel**“).
4. Kupujúci sa podpisom Kúpnej zmluvy zaväzuje po dobu uvedenú v predchádzajúcom odseku tohto Článku Kúpnej zmluvy:
 - a) nevyužívať Nehnuteľnosti ani žiadnu z ich častí na zakázaný účel,

- b) neumožniť užívanie Nehnuteľností ani žiadnej z ich časti na zakázaný účel akýmkoľvek tretím osobám, a zároveň
 - c) zabezpečiť dodržiavanie povinnosti podľa písm. a) a b) tohto odseku aj prípadnými nadobúdateľmi Predmetu kúpy, odlišnými od Predávajúceho alebo od štátu v prípade využitia zákonného predkupného práva podľa § 23 Zákona o ochrane pamiatkového fondu, a to predovšetkým (nie však výlučne) dojednaním záväzku budúceho nadobúdateľa dodržiavať povinnosti podľa písm. a), b) a c) tohto odseku aj v zmluve, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy (alebo ktorejkoľvek jeho časti).
5. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti Kupujúceho podľa odseku 1., 2. alebo 4. tohto Článku Kúpnej zmluvy je Predávajúci oprávnený odstúpiť od Kúpnej zmluvy. Odstúpenie od Kúpnej zmluvy musí byť uskutočnené písomne a doručené Kupujúcemu. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok Predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty, nárok na náhradu škody, či iné nároky vyplývajúce pre Predávajúceho z Kúpnej zmluvy alebo z príslušných právnych predpisov.
6. Kupujúci v plnej miere rešpektuje oprávnený záujem a snahu Predávajúceho zabezpečiť dodržanie povinnosti užívať Nehnuteľnosti po dohodnutú dobu na dohodnutý účel a súčasne povinnosti nevyužívať Nehnuteľnosti na zakázaný účel, a preto akceptuje a bezvýhradne súhlasí s požiadavkou Predávajúceho podľa odseku 4. písm. c) tohto Článku Kúpnej zmluvy, a teda aby Kupujúci zodpovedal za plnenie tejto povinnosti aj zo strany tretích osôb v prípade zmluvného prevodu vlastníctva Nehnuteľností (resp. niektorej z nich alebo ich časti).

Článok VII.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že:
- 1.1. je výlučným vlastníkom Nehnuteľností a na podklade Kúpnej zmluvy je oprávnený previesť vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam,
 - 1.2. Nehnuteľnosti nie sú v čase podpisu Kúpnej zmluvy predmetom inej ako tejto Kúpnej zmluvy, na základe ktorej by vlastnícke alebo užívacie práva k Nehnuteľnostiam v plnom rozsahu alebo v čiastočnom rozsahu, nadobudla akákoľvek iná osoba odlišná od Kupujúceho,
 - 1.3. nemá vedomosť o tom, aby Nehnuteľnosti boli predmetom súdneho sporu, výkonu rozhodnutia, exekučného konania alebo dedičského konania a zároveň mu nie sú zrejmé žiadne nároky tretích osôb vo vzťahu k Nehnuteľnostiam,
 - 1.4. neuzavrel a ani do času povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností neuzavrie žiadnu zmluvu s inými osobami a neurobí žiaden právny úkon, ktoré by mali za následok prevod alebo akékoľvek obmedzenie vlastníckeho práva Predávajúceho k Nehnuteľnostiam,
 - 1.5. nezamlčal žiadne informácie, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie z Kúpnej zmluvy.
2. Kupujúci vyhlasuje, že tak Kupujúci ako aj každý člen jeho štatutárneho orgánu:
- 2.1. nemá voči Predávajúcemu ani organizácii v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti žiadne finančné ani iné záväzky po lehote splatnosti,
 - 2.2. nebola mu uložená pokuta za porušenie zákazu nelegálneho zamestnávania v zmysle zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - 2.3. nie je dlžníkom voči správcovi dane,
 - 2.4. nemá nedoplatky voči colnému úradu (colný dlh), žiadnej zdravotnej poisťovni a sociálnej poisťovni.

3. V prípade, ak sa ktorékoľvek vyhlásenie Predávajúceho podľa odseku 1. tohto Článku Kúpnej zmluvy alebo vyhlásenie Kupujúceho podľa odseku 2. tohto Článku Kúpnej zmluvy ukáže ako nepravdivé je druhá zmluvná strana oprávnená odstúpiť od Kúpnej zmluvy. Odstúpenie od Kúpnej zmluvy musí byť uskutočnené písomne a doručené druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok Predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty, nárok na náhradu škody, či iné nároky vyplývajúce pre Predávajúceho z Kúpnej zmluvy alebo z príslušných právnych predpisov.

Článok VIII. Sankcie

1. Zmluvné strany si pre prípad porušenia povinností Kupujúceho dohodli zmluvnú pokutu:
 - 1.1. vo výške 5.000,- Eur (slovom *Päťtisíc eur*) v prípade, ak sa ktorékoľvek vyhlásenie Kupujúceho podľa Článku VII. odseku 2. Kúpnej zmluvy ukáže ako nepravdivé;
 - 1.2. vo výške 25.000,- Eur (slovom *Dvadsaťpäťtisíc eur*) v prípade porušenia povinností podľa Článku VI. odseku 1. druhej vety alebo Článku VI. odseku 2. Kúpnej zmluvy.
 - 1.3. vo výške 50.000,- Eur (slovom *Päťdesiattisíc eur*) v prípade porušenia ktorejkoľvek povinností podľa Článku VI. odseku 4. Kúpnej zmluvy.
2. Zmluvná pokuta podľa pododseku 1.1. predchádzajúceho odseku nadobúda splatnosť prvého dňa po tom, čo Predávajúci Kupujúceho o jej zaplatenie požiadal, ak Predávajúcim nie je Kupujúcemu písomne poskytnutá iná lehota na zaplatenie. Zmluvná pokuta podľa pododseku 1.2. a 1.3. predchádzajúceho odseku nadobúda splatnosť momentom porušenia povinnosti Kupujúceho, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje.
3. Vzhľadom na význam zabezpečovaných povinností pre Predávajúceho zmluvné strany vyhlasujú, že výšku zmluvných pokút považujú za primeranú a s touto ich výškou súhlasia. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Predávajúceho na náhradu vzniknutej škody v celom rozsahu (vrátane škody presahujúcej zmluvnú pokutu), ako aj prípadné právo na odstúpenie od Kúpnej zmluvy či iné nároky vyplývajúce pre Predávajúceho z Kúpnej zmluvy alebo z príslušných právnych predpisov.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Kúpna zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 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 (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“), čo zmluvné strany berú na vedomie a dávajú súhlas s jej zverejnením.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť v deň nasledujúci po jej zverejnení v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a Zákona o slobode informácií.
3. Kúpna zmluva nadobúda vecno-právne účinky dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností.
4. Zmluvné strany sa dohodli na rozvázovacej podmienke podľa § 36 Občianskeho zákonníka, v súlade s ktorou právny vzťah založený Kúpnu zmluvou ako celok zaniká v prípade, ak Kupujúci neuhradí Kúpnu cenu v plnej výške v lehote podľa Článku III. odseku 2. Kúpnej zmluvy.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v Kúpnej zmluve sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike. Kúpna zmluva sa spravuje slovenským právnym poriadkom.

6. Kúpnu zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že práva a povinnosti vzniknuté na základe tejto zmluvy prechádzajú v súlade s právnymi predpismi aj na ich prípadných právnych nástupcov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely Kúpnej zmluvy sa za písomnú formu nepovažuje prejav vôle vyjadrený elektronickými prostriedkami.
9. Písomnosti medzi zmluvnými stranami sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade že zmluvná strana zmenila adresu svojho sídla, resp. trvalého bydliska a túto zmenu preukázateľne neoznámila druhej zmluvnej strane, považuje sa písomnosť za platne doručenú na poslednú známu adresu. Kupujúci týmto vyhlasuje, že adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy je adresou, na ktorej sa zdržiava a na ktorej má zabezpečené prijímanie zásielok. Zmluvné strany uvádzajú, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené druhej zmluvnej strane momentom, kedy jej v súlade s § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka dôjdu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vyplývajúce z Kúpnej zmluvy budú primárne riešiť mimosúdne. Všetky spory, týkajúce sa práv a povinností z Kúpnej zmluvy ktoré sa nepodarí vyriešiť mimosúdne, budú rozhodované súdmi Slovenskej republiky, ktorých príslušnosť bude určená v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.
11. V prípade, že sa ktorékoľvek ustanovenie Kúpnej zmluvy alebo jej časť stane neplatným, neúčinným alebo nevynútiteľným, nebude mať táto neplatnosť, neúčinnosť či nevynútiteľnosť vplyv na platnosť, účinnosť a vynútiteľnosť ostatných ustanovení Kúpnej zmluvy alebo ich časti. Pre tento prípad sa zmluvné strany zaväzujú poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť a nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenia takým ustanovením, aby bol splnený účel a predmet Kúpnej zmluvy.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Kúpnu zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú, Kúpnu zmluvu považujú za obojstranne vyváženú a bez výhrad súhlasia s jej obsahom.
13. Kúpna zmluva sa vyhotovuje v troch (3) rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy sú určené pre Predávajúceho a jeden pre Kupujúceho.

Predávajúci

V Nižnom Hrabovci, dňa 13.08.2025

.....
Obec Nižný Hrabovec
Alojz Jonek, starosta obce

Kupujúci

V Nižnom Hrabovci, dňa 13.08.2025

.....
TERING, spol. s r.o.
MUDr. Ingrid Terkošová, konateľka