

CEZ

**ZMLUVA
O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY**

uzatvorená podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka
a v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

_____**CEZ**_____**/2014**_____

Zmluvné strany:

Budúci predávajúci:

Názov: Mesto Ružomberok
Sídlo: . Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok
V zastúpení: PaedDr. Jánom Pavlíkom, primátorom mesta
IČO: 00-315 737
DIČ: 2021339265
samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom
č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
Číslo účtu: 8300861001/5600
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., pobočka Ružomberok
IBAN: SK07 5600 0000 0083 0086 1001
SWIFT/BIC: KOMASK2X

(ďalej len „budúci predávajúci“)

a

Budúci kupujúci:

Obchodné meno: IVANING, s.r.o.
Sídlo: Plavisko 1, 034 01 Ružomberok
IČO: 36842958
DIČ:
Registrácia: obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Žilina, odd. Sro, vložka č. 19577/L

Tel. kontakt:

Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
SWIFT/BIC:

(ďalej len „budúci kupujúci“)

sa v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

a

v súlade s prijatým Uznesením MsZ v Ružomberku č. 598/2014 zo dňa 19.02.2014
a Uznesením MsZ v Ružomberku č. 661/2014 zo dňa 14.05. 2014 dohodli na nasledujúcom
znení tejto zmluvy:

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Budúci predávajúci na základe Zámennej zmluvy č. CEZ 0396/2012 zo dňa 22.08. 2012, uzatvorenej so Žilinským samosprávnym krajom (ďalej len „zámenná zmluva“), nadobudol dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva príslušnou správou katastra vlastnícke právo k nasledujúcej nehnuteľnosti - **stavba so súpisným číslom 188, druh a popis stavby – budova, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor pre obec a okres Ružomberok, k. ú. Ružomberok.**
2. Stavba je postavená na pozemku KN C parc. č. 6432/7, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1399 m², zapísanom na liste vlastníctva č. 4101 Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor pre obec a okres Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.
3. Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku uznesením č. 598/2014 zo dňa 19.02. 2014 a uznesením č. 661/2014 zo dňa 14.05. 2014 schválilo trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok uvedeného v bode 1. a 2. tohto článku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok a zámer predaja tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 16 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok a v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to **zámer predaja nehnuteľností uvedených v bode 1. a 2. tohto článku v prípadoch hodných osobitného zreteľa**, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhoduje 3/5 väčšinou všetkých poslancov.
4. Budúci kupujúci má záujem o kúpu nehnuteľností uvedených v bode 1. a 2. tohto článku za účelom zriadenia a prevádzkovania detského a materského centra a služieb a činností súvisiacich s prevádzkou centra v tomto objekte, prevádzkovanie športových zariadení určených pre verejnosť, prevádzkovanie obchodu s tovarom určeným predovšetkým pre deti, matky a rodičov, prevádzkovanie školského zariadenia akéhokoľvek stupňa (detské jasle, materská škôlka, škola a pod.), služby základného stravovania, služby doplnkového stravovania a občerstvenia (bistro, bufet, kaviareň, cukráreň, internet bar a pod.).
5. Táto zmluva sa uzatvára za účelom úpravy vzájomných vzťahov zmluvných strán do uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. a 2. tohto článku po oddelení časti stavby uvedenej v bode 1. tohto článku - „trakt učebni“ od plavárne s telocvičňou, s ktorou v súčasnosti tvorí stavba architektonický celok, a zápise tejto časti stavby s vlastným súpisným číslom do katastra nehnuteľností a po zameraní časti pozemku uvedeného v bode 2. tohto článku geometrickým plánom.
6. Ku dňu podpisu tejto zmluvy bola medzi Mestom Ružomberok ako povinným z predkupného práva a Žilinským samosprávnym krajom ako oprávneným z predkupného práva uzavretá Dohoda o zrušení predkupného práva č. CEZ 0347/2014 k nehnuteľnostiam uvedeným v bode 1. a 2. tohto článku.
7. Právo budúceho predávajúceho nakladať s predmetom zmluvy bolo preukázané výpisom listu vlastníctva č. 4101, vedeným Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor pre obec a okres Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok.

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán v budúcnosti uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorou budúci predávajúci po splnení podmienky uvedenej v bode 6. tohto článku prevedie na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v bode 2. a 3. tohto článku za kúpnu cenu 267 000,00 € (slovom: dvestošesťdesiatšedemtisíc eur), určenú znaleckým posudkom č. 45/2014 zo dňa 15.02. 2014, vyhotoveným Ing. Mariánom Pilkom - znalcom.
2. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy je časť stavby so súpisným číslom 188 „trakt učební“, druh a popis stavby – budova, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor pre obec a okres Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok (ďalej len „predmet kúpy“).

Jedná sa o trojpodlažnú budovu, v súčasnosti tvoriacu architektonický celok s plavárňou a telocvičňou, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory o výmere úžitkovej plochy 1227,45 m². Predmet kúpy je zakreslený v prílohe č.1 k tejto zmluve.
3. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy je aj časť pozemku KN C parc. č. 6432/7, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere 1399 m², zapísanom na liste vlastníctva č. 4101 Okresným úradom Ružomberok - katastrálny odbor pre obec a okres Ružomberok, k. ú. Ružomberok, na ktorej je postavená časť budovy uvedenej v bode 2. tohto článku (ďalej len „predmet kúpy“).

Presná výmera odkupovanej časti pozemku bude vymedzená geometrickým plánom ku dňu uzavretia riadnej kúpnej zmluvy zmluvnými stranami.
4. Predmet budúcej kúpnej zmluvy sa nachádza na Ul. Bystrická cesta 2 a je vyznačený v snímke z mapového systému Gisplan MsÚ Ružomberok, ktorá tvorí spolu s výpisom listu vlastníctva č. 4101, príslušným výpisom uznesenia MsZ v Ružomberku a znaleckým posudkom č. 45/2014 prílohu č. 2 tejto zmluvy.
5. Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu prípadne aj v splátkach najneskôr do uplynutia 10 ročnej lehoty podľa čl. IV. bod 1. tejto zmluvy. V prípade, ak tento deň prípadne na deň pracovného voľna (sobota, nedeľa, sviatky), kúpna cena bude splatná nasledujúci pracovný deň. V prípade, že budúci kupujúci zaplatí celú kúpnu cenu alebo jej časť na základe tejto zmluvy a k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy nedôjde, budúci predávajúci je povinný vrátiť zaplatenú kúpnu cenu alebo jej časť budúcemu kupujúcemu.
6. Budúci kupujúci po zaplatení 2/3 kúpnej ceny podľa bodu 1. tohto článku vyzve budúceho predávajúceho, aby v primeranej lehote, najneskôr do 90 dní od doručenia výzvy budúceho kupujúceho požiadal Okresný úrad Ružomberok, katastrálny odbor o zápis časti stavby uvedenej v bode 2. tohto článku „trakt učební“ s vlastným súpisným číslom do katastra nehnuteľností na príslušný list vlastníctva budúceho predávajúceho po jej oddelení od časti stavby, v ktorej sa nachádza plaváreň a telocvičňa a s ktorou v súčasnosti tvorí architektonický celok. Rozdelenie stavby a zápis časti stavby „trakt učební“ v katastri nehnuteľností s vlastným súpisným číslom budúci predávajúci bezodkladne oznámi budúcemu kupujúcemu.
7. Budúci kupujúci má právo od doručenia oznámenia podľa bodu 6. tejto zmluvy kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy vyzvať budúceho predávajúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy na predmet kúpy uvedený v bode 2. a 3. tohto článku, k výzve priloží geometrický plán overený príslušným katastrálnym odborom v potrebnom počte originálov k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Náklady na vyhotovenie geometrického plánu znáša budúci kupujúci.

Ak budúci predávajúci nesplní oznamovaciu povinnosť uvedenú v bode 6. tohto článku, je budúci kupujúci oprávnený vyzvať ho na uzavretie kúpnej zmluvy potom, ako sa dozvie, že boli splnené podmienky uvedené v bode 6. tohto článku zmluvy.

8. Budúci predávajúci je povinný predložiť materiál na schválenie uzatvorenia kúpnej zmluvy do Mestského zastupiteľstva v Ružomberku bez zbytočného odkladu od doručenia výzvy budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Budúce zmluvné strany sú povinné uzavrieť kúpnu zmluvu najneskôr v lehote **do 30 dní** odo dňa schválenia prevodu vlastníckeho práva ku predmetu kúpy na budúceho kupujúceho Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku za podmienky, že budúci kupujúci zaplatil budúcemu predávajúcemu za predmet kúpy celú kúpnu cenu uvedenú v bode 1. tohto článku. Neschválenie prevodu vlastníckeho práva ku predmetu kúpy na budúceho kupujúceho MsZ v Ružomberku za podmienky, že budúci kupujúci zaplatil budúcemu predávajúcemu za predmet kúpy celú kúpnu cenu uvedenú v bode 1. tohto článku bude považované za podstatné porušenie tejto zmluvy.
9. Budúci predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť, že v čase uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy nebudú na predmete kúpy žiadne tarchy, vecné bremená ani iné právne povinnosti a záväzky, ktoré by bránili uzatvoreniu kúpnej zmluvy.
10. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá budúci predávajúci **do 10 dní** od zverejnenia kúpnej zmluvy podľa platných právnych predpisov. Poplatok na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí budúci kupujúci.

Čl. III.

Dohoda o zriadení vecného bremena

1. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že ako vlastník predmetu kúpy zriadi v kúpnej zmluve alebo osobitnou zmluvou o zriadení vecného bremena, uzatvorenou súčasne s kúpnu zmluvou, vecné bremeno v prospech budúceho predávajúceho ako oprávneného z vecného bremena, ktorého obsahom bude povinnosť budúceho kupujúceho ako povinného z vecného bremena strpieť užívanie schodiska, nachádzajúceho sa v prevádzanej časti objektu budúcim predávajúcim.
2. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú, bezodplatne a s účinkami – in rem.
3. Poplatok za vklad práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností uhradí oprávnený z vecného bremena.

Čl. IV.

Lehota a skončenie zmluvy

1. Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to do uzatvorenia kúpnej zmluvy, najneskôr na 10 rokov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že zmluvu o budúcej kúpnej zmluve je možné ukončiť aj:
 - dohodou zmluvných strán dňom nadobudnutia účinnosti dohody, prípadne ku dňu uvedenému v dohode,
 - odstúpením od zmluvy z dôvodov a za podmienok stanovených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka alebo z dôvodov uvedených v tejto zmluve:

- a) budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
- budúci predávajúci nezabezpečí zápis časti stavby uvedenej v čl. II. bod 2. tejto zmluvy „trakt učební“ s vlastným súpisným číslom do katastra nehnuteľností ani v dodatočnej primeranej lehote určenej budúcim kupujúcim,
 - nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v dohodnutej lehote z dôvodu, za ktorý zodpovedá budúci predávajúci,
 - budúci kupujúci bude v platobnej neschopnosti v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov alebo ak súd vydá uznesenie o začatí konkurzného konania na budúceho kupujúceho, alebo ak súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu z dôvodu, že majetok budúceho kupujúceho nepostačuje ani na pokrytie nákladov konkurzného konania, alebo budúci kupujúci podá návrh na reštrukturalizáciu alebo návrh na vyhlásenie konkurzu, alebo ak takýto návrh podá iná osoba ako budúci kupujúci.
- b) budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
- zanikne Nájomná zmluva č. CEZ 16/2014 zo dňa 08.04. 2014 odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán,
 - budúci kupujúci nezaplatí celú kúpnu cenu alebo nezaplatí dohodnutú kúpnu cenu v lehote dohodnutej v článku II. bod 5. tejto zmluvy,
 - budúci kupujúci bude v platobnej neschopnosti v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov alebo ak súd vydá uznesenie o začatí konkurzného konania na budúceho kupujúceho, alebo ak súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu z dôvodu, že majetok budúceho kupujúceho nepostačuje ani na pokrytie nákladov konkurzného konania, alebo budúci kupujúci podá návrh na reštrukturalizáciu alebo návrh na vyhlásenie konkurzu, alebo ak takýto návrh podá iná osoba ako budúci kupujúci.
3. Odstúpením od tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, okrem nárokov zmluvných strán, ktoré sa stali splatnými za trvania zmluvy, konkrétne nárok na náhradu škody, nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a úroku z omeškania.

Čl. V.

Sankcie a náhrada škody

1. V prípade oneskorenia sa budúceho kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny v lehote splatnosti uvedenej v článku II. bod 5. tejto zmluvy, je budúci kupujúci povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu úrok z omeškania vo výške 0,05% z kúpnej ceny za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.
2. V prípade oneskorenia sa budúceho predávajúceho s uzatvorením kúpnej zmluvy alebo v prípade nesúhlasu mestského zastupiteľstva s uzatvorením kúpnej zmluvy je budúci predávajúci povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu úrok z omeškania vo výške 0,05% kúpnej ceny dohodnutej podľa bodu 1. článku II. tejto zmluvy za každý aj začatý deň omeškania až do nahradenia súhlasu mestského zastupiteľstva súdom a povolenia vkladu vlastníckeho práva Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom.
3. V prípade nesplnenia, či porušenia inej povinnosti než povinnosti peňažnej povahy, pre ktorú je druhá zmluvná strana oprávnená podľa tejto zmluvy alebo podľa zákona od zmluvy odstúpiť, sa zmluvná strana, ktorá porušila svoju povinnosť zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 3990€ (slovom: tritisícdeväťstodevät'desiat eur).

4. Zmluvná pokuta dohodnutá podľa bodu 3. tohto článku sa nevzťahuje na prípad, kedy je budúci kupujúci oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa článku IV. bod 2. písm. a) tretia odrážka tejto zmluvy (t. z. v prípade, kedy je budúci kupujúci oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu, že bude v platobnej neschopnosti v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov alebo ak súd vydá uznesenie o začatí konkurzného konania na budúceho kupujúceho, alebo ak súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu z dôvodu, že majetok budúceho kupujúceho nepostačuje ani na pokrytie nákladov konkurzného konania, alebo budúci kupujúci podá návrh na reštrukturalizáciu alebo návrh na vyhlásenie konkurzu, alebo ak takýto návrh podá iná osoba ako budúci kupujúci).
5. Zaplatením zmluvnej pokuty sa zmluvná strana nezbavuje svojich záväzkov, vyplývajúcich z tejto zmluvy. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý prípadný nárok zmluvnej strany na náhradu škody, pričom zmluvné pokuty sa nezapočítavajú na náhradu škody.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú uhradiť preukázateľnú škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane v prípade nedodržania podmienok uvedených v tejto zmluve, ako aj porušením zákona a iných právnych predpisov.
7. Zmluvné strany považujú zmluvnú pokutu a ostatné sankcie podľa tejto zmluvy za primerané, čo potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.

Čl. VI. Osobitné dojednanie

Budúci kupujúci sa zaväzuje, že ako vlastník objektu nezmení účelové určenie užívania predmetu kúpy uvedené v bode 4. čl. I. tejto zmluvy.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

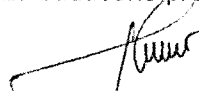
1. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, pre budúceho predávajúceho 3 vyhotovenia a budúceho kupujúceho dve vyhotovenia totožného znenia.
2. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení platných právnych predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na web stránke budúceho predávajúceho.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho úradu o zániku predkupného práva Žilinského samosprávneho kraja z katastra nehnuteľností.
4. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
5. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním, zhromažďovaním, zaznamenávaním a uchovávaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve a jej prílohách v zmysle § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

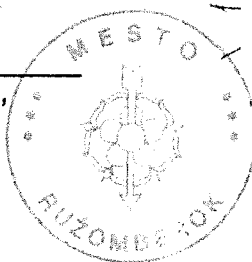
6. Všetky nároky a úkony vyplývajúce z tejto zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uplatnené písomne doporučeným listom alebo odovzdané osobne. Povinnosť zmluvných strán doručiť písomnosť sa splní, len čo druhá zmluvná strana písomnosť prevezme alebo len čo ju poštový podnik vráti odosielateľovi ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát prijatie písomnosti odmietne. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla zmluvnej strany.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť pre tento právny úkon nie je obmedzená, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že zmluvu si pred podpisom pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Ružomberku, dňa 09.07.2014 V Ružomberku, dňa 09.07.2014

Za budúceho predávajúceho:

Za budúceho kupujúceho:


PaedDr. Ján Pavlík,
primátor
Mesta Ružomberok



Ing. Pavol Ivan
konateľ spoločnosti
IVANING, s.r.o.