**Príloha č. 5 súťažných podmienok – Obchodné podmienky**

**KÚPNA ZMLUVA**

uzavretá podľa ustanovenia § 588 - § 600 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

medzi:

Kupujúci: Slovenská republika

Správca 1/: Mestský súd Bratislava III

sídlo:

zastúpený:

IČO:

DIČ:

bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**Správca 1/**“)

Správca 2/: Mestský súd Bratislava IV

sídlo:

zastúpený:

IČO:

DIČ:

bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**Správca 2/**“)

(ďalej len „**Kupujúci**“)

Predávajúci:

sídlo:

zapísaný v registri:

štatutárny orgán:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**Predávajúci**“)

(každá z vyššie uvedených strán samostatne ako „**Strana**“ a spoločne ako „**Strany**“).

1. **Preambula**
2. Za podmienok uvedených v tejto Zmluve Predávajúci má záujem predať a Kupujúci má záujem kúpiť Nehnuteľnosti (ako sú definované nižšie), a to na účel zriadenia spoločného sídla Mestského súdu Bratislava III a Bratislava IV, ktoré Nehnuteľnosti nadobudnú do spoločnej správy v pomere 2/5 pre Správcu 1/ a 3/5 pre Správcu 2/ v zmysle § 4 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon č. 278/1993 Z. z.**“).
3. Táto kúpna zmluva sa uzatvára ako výsledok obchodnej verejnej súťaže uskutočnenej podľa ustanovenia § 281 - § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) s názvom „Zabezpečenie budovy Mestského súdu Bratislava III a Mestského súdu Bratislava IV“, ktorá bola vyhlásená Kupujúcimi dňa 15.07.2024.
4. Správca 1/ splnomocnil Správcu 2/ na všetky právne úkony spojené s touto Zmluvou, teda na jej uzatvorenie, ako aj na plnenie všetkých práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Z toho dôvodu všetky nároky, ktoré má z tejto Zmluvy Kupujúci voči Predávajúcemu, je oprávnený ich uplatňovať Správca 2/ a všetky nároky, ktoré má Predávajúci voči Kupujúcemu, je oprávnený ich uplatňovať voči Správcovi 2/.
5. Predávajúci týmto vyhlasuje, že
6. má plnú a neobmedzenú spôsobilosť a oprávnenie uzatvoriť túto Zmluvu a plniť svoje záväzky z nej vyplývajúce, táto Zmluva je platná a pre Predávajúceho záväzná;
7. je jediným, výlučným a neobmedzeným vlastníkom všetkých Nehnuteľností a s výnimkou Povolených tiarch a Nájomných zmlúv neviaznu na Nehnuteľnostiach žiadne Ťarchy;
8. v čase uzatvorenia Zmluvy má splnené povinnosti, ktoré mu vyplývajú v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon č. 315/2016 Z. z.“**), najmä je zapísaný v registri partnerov verejného sektora a v súvislosti s uzatvorením tejto zmluvy overil konečného užívateľa výhod, a počas trvania tejto Zmluvy bude udržiavať zápis v tomto registri a riadne plniť všetky povinnosti vyplývajúce pre neho zo zákona č. 315/2016 Z. z.;
9. nie je stranou akejkoľvek dohody, podľa ktorej alebo v dôsledku ktorej by sa vlastnícke právo ku ktorejkoľvek Nehnuteľnosti alebo akejkoľvek jej časti prevádzalo na akúkoľvek tretiu osobu;
10. uzavretie tejto Zmluvy Predávajúcim a plnenie jej podmienok nie je ani nebude v rozpore, a nespôsobuje ani nespôsobí porušenie povinnosti podľa žiadneho ustanovenia:
11. žiadnej zmluvy, ktorej je Predávajúci stranou; alebo
12. žiadneho opatrenia, rozsudku, nariadenia alebo uznesenia alebo akéhokoľvek iného obmedzenia akéhokoľvek druhu, ktoré je pre Predávajúceho záväzné;
13. neexistujú žiadne spory, uplatnené nároky ani žaloby žiadnych tretích osôb v súvislosti s hranicami, právami prechodu ani ostatnými záležitosťami týkajúcimi sa Nehnuteľností, ich vlastníctva alebo užívania, Nehnuteľnosti nie sú predmetom žiadnych reštitučných nárokov, žalôb alebo sporov ohľadne vyvlastnenia, mimosúdnych rehabilitácií, súdnych alebo akýchkoľvek iných konaní, žiadna z Nehnuteľností ani akákoľvek ich časť nie je predmetom konania o jej vyvlastnení alebo obmedzení vlastníckeho práva jej vlastníka
14. nie je účastníkom žiadneho súdneho sporu ani rozhodcovského konania, ktoré by sa týkalo Nehnuteľností a neexistujú ani žiadne spory týkajúce sa Nehnuteľností;
15. Predávajúci a ani žiadna tretia osoba nezlikvidovala, neskladovala, nevypustila, neuložila ani neemitovala žiadne nebezpečné látky v Nehnuteľnostiach ani pod nimi takým spôsobom, ktorý by mal za následok podstatné porušenie niektorého z Environmentálnych predpisov;
16. všetky splatné dane a poplatky v súvislosti s Nehnuteľnosťami boli riadne zaplatené, užívanie Nehnuteľností na účel, na ktorý Kupujúci nehnuteľnosť podľa tejto Zmluvy budú využívať, je v súlade s právnymi predpismi a povolenia oprávňujúce takéto užívanie sú právoplatné;
17. žiadna budova v rámci Nehnuteľností nebola zaevidovaná ako pamiatka osobitnej architektonickej alebo historickej hodnoty;
18. nepodal žiadnu žiadosť na vydanie stavebného povolenia v súvislosti s Nehnuteľnosťami, ktoré je predmetom rozhodovacieho konania na príslušnom stavebnom úrade;
19. táto Zmluva a všetky ostatné dokumenty, ktoré Predávajúci uzavrie v súvislosti s touto Zmluvou, predstavujú platné záväzky Predávajúceho v súlade s ich podmienkami;
20. Predávajúci nie je podrobovaný žiadnemu vyšetrovaniu zo žiadneho Orgánu, ani nie je voči nemu alebo voči jeho majetku vedené exekučné konanie či výkon rozhodnutia, a nemá vedomosť o žiadnych okolnostiach, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní a postupov, žiadna osoba nepodala návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Predávajúceho, ani na reštrukturalizáciu Predávajúceho, ani na začatie akéhokoľvek konania s podobnými účinkami alebo vyvolaného podobnými dôvodmi;
21. pri predaji Nehnuteľností neovplyvnil výber Predávajúceho nedovoleným spôsobom, ktorý by bol v rozpore s platnými právnymi predpismi;
22. Nehnuteľností sú vybavené prípojkami na verejné inžinierske siete (kanalizácia, vodovod, elektrická energia a plyn);
23. je poistený pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú pri plnení tejto Zmluvy, čo preukázal Kupujúcemu pri uzatvorení Zmluvy predložením platnej a účinnej poistnej zmluvy na poistenie zodpovednosti za škodu vzniknutú v súvislosti s plnením tejto Zmluvy na minimálnu poistnú sumu vo výške Kúpnej ceny, alebo ekvivalent v inej mene, alebo poistným certifikátom;
24. zaväzuje sa poistné krytie podľa bodu 1.4.16. udržiavať počas celej doby trvania tejto Zmluvy a všetkých záväzkov z nej vyplývajúcich (vrátane plynutia záručnej doby podľa článku 7), a na výzvu Kupujúceho je povinný túto skutočnosť preukázať; porušenie záväzku Zhotoviteľa podľa tohto bodu Zmluvy znamená podstatné porušenie Zmluvy Predávajúcim.
25. **Úvodné ustanovenia**
26. Na účely majú uvedené pojmy nasledovný význam:
27. **Banka** znamená........., IČO: .............
28. **Bankový účet predávajúceho** znamená účet Predávajúceho č. ................ vedený Bankou.
29. **Deň vkladu** znamená deň, ku ktorému dôjde ku Vkladu.
30. **Dokumentácia** má význam uvedený v odseku 7.6 tejto Zmluvy.
31. **DPH** znamenádaň z pridanej hodnoty podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
32. **Environmentálne predpisy** znamená všetky predpisy, ktoré sú platné v Slovenskej republike a ktoré sa týkajú ochrany ľudského zdravia alebo životného prostredia alebo podmienok na pracovisku alebo tvorby, prepravy, uskladnenia, nakladania alebo zbavovania sa nebezpečných látok.
33. **Kataster nehnuteľností** znamená kataster nehnuteľností podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
34. **Kúpna cena** má význam uvedenývodseku 5.1 tejto Zmluvy.
35. **Lehota na podanie návrhu na vklad** má význam uvedený v odseku 6.1 tejto Zmluvy.
36. **Lehota na úhradu kúpnej ceny** má význam uvedenývodseku 5.2 tejto Zmluvy.
37. **Lehota na odovzdanie nehnuteľností** má význam uvedenývodseku 7.3 tejto Zmluvy.
38. **Nájomné zmluvy** má význam uvedený v odseku 4.1 tejto Zmluvy.
39. **Nárok** znamená nárok za porušenie Záruk predávajúceho alebo akýkoľvek iný nárok voči Predávajúcemu za akékoľvek porušenie tejto Zmluvy alebo v súvislosti s akoukoľvek záležitosťou vyplývajúcou z tejto Zmluvy.
40. **Nehnuteľnosti** znamená Stavby a Pozemky, vrátane všetkých ich súčastí (najmä parkoviská a garážové priestory).
41. **Občiansky zákonník** znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
42. **Orgán** znamená akýkoľvek štátny, obecný, správny, regulačný alebo súdny orgán alebo iný subjekt s obdobnou právomocou a spôsobilosťou vrátane, avšak nie výlučne, akejkoľvek ich agentúry, pobočky, oddelenia, predstaviteľa alebo iného orgánu, a akýkoľvek súd alebo tribunál.
43. **Oznámenie o ukončení nájomných zmlúv** má význam uvedený v odseku 4.2 tejto Zmluvy.
44. **Pracovný deň** znamená deň okrem soboty alebo nedele alebo štátneho sviatku v Slovenskej republike, počas ktorého banky v Slovenskej republike vykonávajú platobný styk a zúčtovanie finančných transakcií.
45. **Poistné dokumenty** znamená poistná zmluva č. [⚫] o poistení [⚫] a s ňou súvisiace poistky a iné dokumenty.
46. **Potvrdenie banky 1** jepotvrdenieBanky, ktoré stanovuje na určité časové obdobie výšku pohľadávky Banky voči Predávajúcemu z Úverovej zmluvy zabezpečenej Záložným právom.
47. **Potvrdenie banky 2** je potvrdenieBanky o splatení (zániku) pohľadávky Banky voči Predávajúcemu z Úverovej zmluvy zabezpečenej Záložným právom (kvitancia).
48. **Povolené ťarchy** znamená:
    * 1. Záložné právo;
      2. také práva tretích osôb, ktoré zodpovedajú zákonným vecným bremenám vznikajúcim na Nehnuteľnostiach zo zákona, a ktoré sú zapísané na príslušných listoch vlastníctva ku dňu uzavretia Zmluvy o viazanom účte;
      3. nasledujúce práva tretích osôb: ...(*Budú doplnené vecné bremená a iné práva tretích osôb uvedené v ponuke navrhovateľa, ktoré budú zo strany Kupujúceho akceptované)*.
49. **Pozemky** znamenajú pozemky uvedené v Prílohe 1 tejto Zmluvy.
50. **EUR** znamená mena Euro, t. j. zákonná mena Slovenskej republiky.
51. **Správca viazaného účtu** znamená Banka.
52. **Stavby** znamenajú stavby uvedené v Prílohe 1 tejto Zmluvy.
53. **Ťarcha** znamenáv každom prípade záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo, opcia, zabezpečovací prevod práv, obmedzenie prevodu, zmluva o budúcej zmluve, právo prechodu, nárok alebo podiel akejkoľvek tretej osoby, nájom, podnájom, reštitučné práva, užívacie právo akejkoľvek tretej osoby alebo akékoľvek iné práva k cudzej veci týkajúce sa alebo postihujúce Nehnuteľnosti alebo akúkoľvek ich časť, ako aj akékoľvek práva Predávajúceho alebo tretích osôb, ktoré by predstavovali prekážku pre nadobudnutie vlastníckeho práva Kupujúceho k Nehnuteľnostiam alebo ktoré by obmedzovali kupujúceho pre využitie nehnuteľnosti na účel uvedený v úvodnej časti tejto Zmluvy.
54. **Účet banky** znamená účet č. .................. vedený Bankou.
55. **Úverová zmluva** znamená úverová zmluva ........... zo dňa ............ uzatvorená medzi Predávajúcim a Bankou v znení všetkých jej neskorších zmien a dodatkov.
56. **Viazaný účet** znamená bankový účet otvorený a vedený podľa Zmluvy o viazanom účte.
57. **Vklad** znamenáprávoplatné rozhodnutie Okresného úradu ........, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho (Slovenskej republiky) k všetkým Nehnuteľnostiam do Katastra nehnuteľností a zápis .......... ako správcu.
58. **Vyššia moc** má význam uvedenývodseku 13.1 tejto Zmluvy.
59. **Výzva** znamená výzvu Predávajúceho podľa odseku 7.4. tejto Zmluvy.
60. **Zákon o DPH** znamená zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
61. **Zákon o RPVS** znamená zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
62. **Záložné právo** znamená záložné právo zriadené v prospech Banky k Nehnuteľnostiam na zabezpečenie pohľadávky Banky v súvislosti s Úverovou zmluvou.
63. **Záruky** (a každá z nich osobitne ako **Záruka**) znamenajú záruky predávajúceho vyjadrené vo vyhláseniach uvedených v bode 1.4. tejto Zmluvy.
64. **Zmluva o viazanom účte** znamená zmluva o viazanom účte uzavretá medzi Predávajúcim, Kupujúcim, Bankou a Správcom viazaného účtu v súvislosti s touto Zmluvou v ten istý deň ako táto Zmluva alebo po tomto dni.
65. Obsah a nadpisy uvedené v tejto Zmluve sú použité iba pre účely uľahčenia a nemajú vplyv na výklad tejto Zmluvy.
66. V tejto Zmluve je odkaz na článok, odsek alebo prílohu odkazom na článok, odsek alebo prílohu tejto Zmluvy. Prílohy a dodatky predstavujú neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
67. V tejto Zmluve akýkoľvek odkaz, výslovný alebo implikovaný, na akýkoľvek právny predpis, štatút, legislatívu alebo zákon (pre účely tohto článku **právny predpis**) zahŕňa odkazy na:
68. takýto právny predpis vrátane všetkých jeho neskorších zmien, noviel, doplnkov alebo použitia podľa alebo v súlade s iným právnym predpisom (pred dňom, v deň alebo po dni podpisu tejto zmluvy);
69. akýkoľvek právny predpis, ktorý bol týmto právnym predpisom nahradený (s úpravou alebo bez nej); a
70. akékoľvek sekundárne alebo vykonávacie predpisy (pred dňom, v deň alebo po dni podpisu tejto zmluvy) na základe takéhoto právneho predpisu, vrátane všetkých jeho neskorších zmien, noviel, doplnkov alebo použitia popísaných v odseku (a) vyššie alebo na základe akéhokoľvek právneho predpisu popísaného v odseku (b) vyššie.
71. V tejto Zmluve:
72. budú slová, ktoré označujú osoby, zahŕňať fyzické osoby, právnické osoby a združenia osôb, ktoré sa nezapisujú do obchodného registra;
73. odkazy na Stranu zahŕňajú aj odkazy na nástupcov alebo povolených nadobúdateľov práv a povinností (priamych alebo iných) takejto Strany; a
74. slová, ktoré označujú iba jednotné číslo, zahŕňajú množné číslo, a naopak, pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné.
75. **Predmet zmluvy**
76. V súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy Predávajúci predáva, t. j. prevádza výlučné vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam, t. j. podiel 1/1 z celku, a Kupujúci kupuje Nehnuteľnosti, t. j. nadobúda výlučné vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam, t. j. podiel 1/1 z celku, do spoločnej správy Správcu 1/ a Správcu 2/ v pomere 2/5 pre Správcu 1/ a 3/5 pre Správcu 2/, bez akejkoľvek Ťarchy s výnimkou Povolených tiarch, pričom Predávajúci predáva a Kupujúci kupuje Nehnuteľnosti a Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu Kúpnu cenu podľa článku 4 tejto Zmluvy.
77. **Stav nehnuteľností**
78. Kupujúci má záujem o kúpu Nehnuteľností vo fyzickom a technickom stave ako je uvedený v Prílohe 2 tejto Zmluvy a potvrdzuje, že fyzický a technický stav ako je uvedený v Prílohe 2 tejto Zmluvy je vhodný a umožňuje využitie Nehnuteľností Kupujúcim na účel zriadenia spoločného sídla Správcu 1/ a Správcu 2/.
79. Kupujúci potvrdzuje, že bol Predávajúcim informovaný o skutočnosti, že časť nebytových priestorov v Stavbách je ku dňu podpisu tejto Zmluvy prenajatých na základe nájomných zmlúv (ďalej len **Nájomné zmluvy**). Predávajúci sa zaväzuje ukončiť všetky Nájomné zmluvy najneskôr do Dňa vkladu, pričom v tejto lehote je Predávajúci povinný oznámiť Kupujúcemu, že došlo k ukončeniu Nájomných zmlúv (ďalej len **Oznámenie o ukončení nájomných zmlúv**).
80. Záväzok Predávajúceho ukončiť Nájomné zmluvy v zmysle bodu 4.2 tejto Zmluvy znamená, že najneskôr ku Dňu vkladu budú nájmy podľa všetkých Nájomných zmlúv ukončené a k priestorom nachádzajúcim sa v Nehnuteľnostiach nebudú viaznuť žiadne nájomné práva tretích osôb, s výnimkou, ak sú takéto práva Povolenou ťarchou.
81. **Kúpna cena a splatnosť**
82. Kúpna cena za predaj Nehnuteľností (ďalej len **Kúpna cena**) je dohodnutá medzi Stranami vo výške ..............,- EUR(slovom: .................... eur) bez DPH a je rozdelená nasledovne:
83. kúpna cena za Pozemky vo výške [⚫],- EUR bez DPH;
84. kúpna cena za Stavby vo výške [⚫],- EUR bez DPH.
85. Kúpna cena zahŕňa všetku prípadnú aplikovateľnú DPH, ide o cenu konečnú.
86. Kupujúci uhradí Kúpnu cenu na Viazaný účet do 65 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy (ďalej len **Lehota na úhradu kúpnej ceny**).
87. Kupujúci nie je v omeškaní s úhradou kúpnej ceny podľa odseku 5.3 tejto Zmluvy, ak Predávajúci nesplní povinnosť podľa ...*(Odkaz na ustanovenie Zmluvy o viazanom účte, podľa ktorého predávajúci je povinný uhradiť správcovi viazaného účtu odmenu za plnenie povinností správcu viazaného účtu v stanovenej lehote, ak v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti dôjde k automatickému zániku zmluvy o viazanom účte.)* Zmluvy o viazanom účte a z toho dôvodu dôjde k zániku Zmluvy o viazanom účte v zmysle ...*(Odkaz na ustanovenie Zmluvy o viazanom účte, podľa ktorého predávajúci je povinný uhradiť správcovi viazaného účtu odmenu za plnenie povinností správcu viazaného účtu v stanovenej lehote, ak v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti dôjde k automatickému zániku zmluvy o viazanom účte.)* Zmluvy o viazanom účte.
88. Ak dôjde k zániku Zmluvy o viazanom účte podľa ...*(Odkaz na ustanovenie Zmluvy o viazanom účte, podľa ktorého predávajúci je povinný uhradiť správcovi viazaného účtu odmenu za plnenie povinností správcu viazaného účtu v stanovenej lehote, ak v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti dôjde k automatickému zániku zmluvy o viazanom účte.)* Zmluvy o viazanom účte, je Predávajúci povinný bez zbytočného odkladu vykonať všetky kroky, ktoré je od neho možné spravodlivo požadovať, aby v Lehote na úhradu kúpnej ceny bol zriadený nový Viazaný účet. Ak o to Kupujúci Predávajúceho požiada, je Predávajúci povinný uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve, ktorým dôjde k úprave Lehoty na úhradu kúpnej ceny tak, aby Kupujúci mal na úhradu Kúpnej ceny na Viazaný účet najmenej 65 kalendárnych dní do dňa zriadenia nového Viazaného účtu.
89. **Vklad do katastra Nehnuteľností**
90. Predávajúci sa zaväzuje podať návrh na Vklad najneskôr 90 kalendárnych dní pred uplynutím Lehoty na odovzdanie nehnuteľností (ďalej len **Lehota na podanie návrhu na vklad**).
91. Ak Predávajúci nepodá návrh na Vklad ani v posledný deň Lehoty na podanie návrhu na vklad, je návrh na Vklad oprávnený podať i Kupujúci.
92. Pre vylúčenie pochybností, Kupujúci nesmie podať návrh na Vklad skôr ako uplynie Lehota na podanie návrhu na vklad.
93. Strana, ktorá podala návrh na Vklad, je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Stranu o tejto skutočnosti.
94. Strany si navzájom poskytnú všetku potrebnú pomoc a súčinnosť vo vzťahu k návrhu na Vklad tak, aby ku Vkladu došlo čo najskôr odo dňa podania návrhu na Vklad, a to v primeranej lehote určenej Stranou požadujúcou súčinnosť, ktorá môže byť kratšia ako 5 Pracovných dní len výnimočne, ak s ohľadom na všetky okolnosti požadovanej súčinnosti nebolo možné dosiahnuť stav, pri ktorom by Strana poskytujúca súčinnosť mala na jej poskytnutie lehotu minimálne v rozsahu 5 Pracovných dní. Pod poskytnutím súčinnosti sa rozumejú akékoľvek právne a faktické úkony, vrátane uzatvorenia dodatku k Zmluve alebo úpravy návrhu na Vklad v súlade s požiadavkami alebo odporučeniami príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru a vyvinutie všetkého požadovaného úsilia na odstránenie prekážok alebo vád, z dôvodu ktorých bol návrh na Vklad zamietnutý alebo konanie o Vklade prerušené.
95. Ak Strana poruší povinnosť poskytnúť súčinnosť uvedenú v odseku 6.5 tejto Zmluvy, druhá Strana má nárok na zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- EUR za každý aj začatý deň omeškania s poskytnutím súčinnosti podľa odseku 6.5. Strany potvrdzujú, že ustanovenia tohto odseku nie sú rozsiahlejšie ako je primerane nutné na ochranu Strán s ohľadom na ich očakávané náklady a stratu v súvislosti so záväzkami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy.
96. **Odovzdanie nehnuteľností**
97. Po ukončení Nájomných zmlúv Predávajúci uskutoční kontrolu a interný audit Nehnuteľností a kroky na odstránenie prípadného poškodenia alebo opotrebenia Nehnuteľností (spôsobené nájomcami podľa Nájomných zmlúv), a za týmto účelom má Predávajúci prístup do Nehnuteľností v plnom rozsahu až do dňa odovzdania Nehnuteľností Kupujúcemu podľa tohto článku 7 tejto Zmluvy.
98. Nebezpečenstvo náhodnej skazy a náhodného zhoršenia Nehnuteľností prechádza na Kupujúceho dňom odovzdania Nehnuteľností.
99. Odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy má Kupujúci právo na prístup k Nehnuteľnostiam, a to na základe predchádzajúcej dohody s Predávajúcim, za prítomnosti Predávajúceho alebo jeho zástupcu, v rozsahu, v ktorom to umožňujú Nájomné zmluvy a za podmienky dodržania príslušných právnych predpisov, najmä predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Odo dňa podania návrhu na Vklad v súlade s článkom 6 tejto Zmluvy má Kupujúci právo na prístup k Nehnuteľnostiam, a to každý Pracovný deň v čase určenom Predávajúcim v rozsahu dve hodiny v čase medzi 8:00 hod. a 16:00 hod., ak sa Strany nedohodnú inak za prítomnosti Predávajúceho, za podmienok dodržania príslušných právnych predpisov, najmä predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a s prihliadnutím na práva nájomcov z Nájomných zmlúv a úkony Predávajúceho podľa odseku 7.1. V období medzi dňom Vkladu a dňom odovzdania Nehnuteľností Kupujúcemu podľa tohto článku 7 tejto Zmluvy má Kupujúci právo na prístup k Nehnuteľnostiam, a to v neobmedzenom časovom rozsahu, po predchádzajúcom upovedomení Predávajúceho, za podmienky dodržania príslušných právnych predpisov, najmä predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a s prihliadnutím na práva nájomcov z Nájomných zmlúv vypratať Nehnuteľnosti a úkony Predávajúceho podľa odseku 7.1.
100. Strany sa dohodli, že k protokolárnemu odovzdaniu Nehnuteľností Kupujúcemu dôjde najneskôr dňa 15.12.2025 (ďalej len **Lehota na odovzdanie nehnuteľností**) na základe výzvy na prevzatie Nehnuteľností (ďalej len **Výzva**), ktorá bude Predávajúcim doručená Kupujúcemu najmenej 5 Pracovných dní vopred (t. j. pred navrhovaným dňom odovzdania uvedeným vo Výzve).
101. Predávajúci organizačne zabezpečí protokolárne odovzdanie Nehnuteľností vrátane vyhotovenia protokolu o odovzdaní Nehnuteľností (ďalej len **Protokol**). Protokol bude vyhotovený v nadväznosti na fyzickú obhliadku Nehnuteľností Stranami.
102. Protokol sa vyhotoví v písomnej forme v 4 exemplároch, po 2 exempláre pre každú Stranu; obsahom Protokolu bude najmä označenie Strán, zoznam zúčastnených osôb na preberaní a odovzdávaní Nehnuteľností, miesto a dátum odovzdania a prevzatia Nehnuteľností, popis stavu Nehnuteľností vrátane označenia vád podľa odsekov 7.10. a 7.12. a lehoty na odstránenie vád určenej v súlade s odsekom 7.14. vlastnoručné podpisy Strán. Pri podpise Protokolu bude Kupujúcemu odovzdaná aj dokumentácia týkajúca sa Nehnuteľností, ktorá je uvedená v Prílohe 2 tejto Zmluvy (ďalej len **Dokumentácia**).
103. V rozsahu, v akom to príslušné všeobecne záväzné kogentné právne predpisy umožňujú, Predávajúci momentom odovzdania Dokumentácie prevádza na Kupujúceho všetky práva, ktoré má a ktoré sa viažu k Nehnuteľnostiam a k Dokumentácii, ako k autorskému dielu alebo k predmetu práv duševného vlastníctva, bez ohľadu na to, či ide v danom prípade o majetkové autorské práva, práva ku know-how, alebo iné práva duševného vlastníctva tak, aby Kupujúci bol výlučne a neobmedzene oprávnený tieto nerušene a neobmedzene aplikovať, užívať, požívať, šíriť, rozmnožovať, prepracovávať, spracovať, adaptovať, ďalej vyvíjať, chrániť, a nakladať s nimi bez osobitného súhlasu predávajúceho alebo akejkoľvek tretej osoby.
104. V rozsahu, v akom príslušné všeobecne záväzné kogentné právne predpisy neumožňujú prevod práv tak ako je uvedené v odseku 7.7. tejto Zmluvy, Predávajúci v rozsahu, v akom to príslušné všeobecne záväzné kogentné právne predpisy umožňujú, udeľuje Kupujúcemu momentom odovzdania Dokumentácie trvalú, výhradnú a neobmedzenú (bez vecného, časového a územného obmedzenia), bez osobitného súhlasu predávajúceho prevoditeľnú licenciu (súhlas) na používanie takéhoto autorského diela a/alebo takýchto predmetov práv duševného vlastníctva tak, aby Kupujúci bol výlučne a neobmedzene oprávnený tieto nerušene pod svojim vlastným názvom akýmkoľvek známym spôsobom aplikovať, užívať, požívať, šíriť, rozmnožovať, prepracovať, spracovať, adaptovať, ďalej vyvíjať a nakladať s nimi na ľubovoľný účel, prípadne v rovnakom rozsahu ich previesť či poskytnúť čiastočne alebo v celosti tretej strane, pričom takáto licencia sa poskytuje bezodplatne.
105. Podpisom Protokolu Stranami sa Nehnuteľnosti považujú za odovzdané Predávajúcemu. Ku dňu odovzdania Nehnuteľností prechádza na Kupujúceho povinnosť hradiť všetky platby a poplatky spojené s užívaním Nehnuteľností.
106. Kupujúci je povinný si Nehnuteľnosti v deň odovzdania prezrieť. Ak stav Nehnuteľností v čase ich odovzdania nebude zodpovedať fyzickému a technickému stavu Nehnuteľností uvedenému v Prílohe 2 tejto Zmluvy, je Kupujúci povinný zjavné vady vytknúť Predávajúcemu a  tieto vady budú uvedené v Protokole. Pre vylúčenie pochybností všetky náklady na užívanie Nehnuteľností až do ich odovzdania podľa odseku 7.9. tejto Zmluvy znáša Predávajúci.
107. Kupujúci je povinný Nehnuteľnosti prevziať a podpísať Protokol s výnimkou prípadov, ak
108. Nehnuteľnosti nezodpovedajú stavu uvedenému v Prílohe č. 2 a nie je daná (t.j. neuplatní sa) výnimka podľa odseku 7.12.,
109. nedošlo k ukončeniu Nájomných zmlúv, alebo
110. nedošlo k zániku Záložného práva.

Ak z dôvodov uvedených vyššie Kupujúci neprevezme Nehnuteľnosti a nepodpíše Protokol, pričom uplynula Lehota na odovzdanie nehnuteľností, Predávajúci je v omeškaní s odovzdaním Nehnuteľností Kupujúcemu.

1. Strany sa dohodli, že drobné vady, ktoré nebránia užívaniu Nehnuteľností, nie sú prekážkou prevzatia Nehnuteľností Kupujúcim podľa odseku 7.11. tejto Zmluvy.
2. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Predávajúci zodpovedá za vady, ktoré majú Nehnuteľnosti v čase ich odovzdania Kupujúcemu podľa odseku 7.9. tejto Zmluvy. Nároky z vád musí Kupujúci uplatniť u Predávajúceho bez zbytočného odkladu po odovzdaní Nehnuteľností Kupujúcemu. Práva zo zodpovednosti za vady sa môže Kupujúci domáhať najneskôr 24 mesiacov odo dňa odovzdania Nehnuteľností Kupujúcemu podľa odseku 7.9. tejto Zmluvy.
3. Ak ide o vady podľa odseku 7.12. tejto Zmluvy, Predávajúci je povinný vady odstrániť v primeranej lehote potrebnej na odstránenie vady, najneskôr však do 20 Pracovných dní od podpísania Protokolu.
4. Pre zamedzenie pochybností Kupujúci je oprávnený Nehnuteľnosti prevziať, aj keď nie sú splnené podmienky podľa odseku 7.11. tejto Zmluvy, pričom v takom prípade Strany v Protokole uvedú, aké podmienky neboli splnené pre prevzatie Nehnuteľnosti Kupujúcim.
5. Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť pri registrácii Kupujúceho ako nového platiteľa platieb jednotlivých energií a služieb súvisiacich s užívaním Nehnuteľností.
6. **Výplata kúpnej ceny z viazaného účtu a zánik záložného práva**
7. V deň uzavretia tejto Zmluvy Predávajúci odovzdá Kupujúcemu Potvrdenie banky 1 v znení aktuálnom (platnom) v čase podpisu tejto Zmluvy. V prípade, ak pred splnením podmienok na uvoľnenie časti Kúpnej ceny podľa odseku 8.4.1. bude znenie Potvrdenia banky 1 neaktuálne (teda uplynie jeho platnosť), Predávajúci odovzdá (alebo zabezpečí, aby Banka zaslala) Kupujúcemu aktualizované Potvrdenie banky 1 platné na ďalšie časové obdobie tak, aby Kupujúci nepretržite ku každému dňu odo dňa uzavretia tejto Zmluvy až do uvoľnenia časti Kúpnej ceny podľa odseku 8.4.1. mal k dispozícii aktuálne (platné) Potvrdenie banky 1.
8. Časť Kúpnej ceny podľa odseku 8.4.1. bude Správcom viazaného účtu uvoľnená z Viazaného účtu v súlade s odsekom 8.4.1. tejto Zmluvy po tom, čo Predávajúci alebo Kupujúci predloží Správcovi viazaného účtu originály alebo úradne osvedčené fotokópie:
9. právoplatného rozhodnutia Okresného úradu ........., katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho k všetkým Nehnuteľnostiam do Katastra nehnuteľností a
10. úradných výpisov z listov vlastníctva č. ............. alebo z listov vlastníctva s priradeným iným číslom vydaných Okresným úradom ............, katastrálny odbor, pre okres ........, katastrálne územie .........., ktoré:
11. v časti "A: Majetková podstata" budú uvádzať všetky Nehnuteľnosti;
12. v časti "B: Vlastníci" budú uvádzať Slovenskú republiku ako výlučného vlastníka všetkých Nehnuteľností s vlastníckym podielom 1/1 a v časti „Správca“ ..............; a
13. v časti "C: Ťarchy" budú bez zápisu, okrem Povolených tiarch.
14. Časť Kúpnej ceny podľa odseku 8.4.2. bude Správcom viazaného účtu uvoľnená z Viazaného účtu v súlade s odsekom 8.4.2. po tom, čo Predávajúci alebo Kupujúci predloží Správcovi viazaného účtu Potvrdenie banky 2.
15. Kúpna cena bude uvoľnená Správcom viazaného účtu z Viazaného účtu najneskôr druhý Pracovný deň nasledujúci po splnení príslušnej podmienky podľa odseku 8.2 alebo odseku 8.3 tejto Zmluvy nasledovne:
    * 1. časť Kúpnej ceny rovnajúca sa sume uvedenej v Potvrdení banky 1 v poslednom stĺpci tabuľky uvedenej v Potvrdení banky 1 pre príslušný deň, v ktorý bude táto časť Kúpnej ceny vyplatená podľa tohto odseku 8.4.1., bude vyplatená na Účet banky; a
      2. zvyšná časť Kúpnej ceny bude vyplatená na Bankový účet predávajúceho.
16. Na základe vyplatenia časti Kúpnej ceny podľa odseku 8.4.1. tejto Zmluvy dôjde k zániku pohľadávky Banky voči Predávajúcemu z Úverovej zmluvy zabezpečenej Záložným právom, a teda v súlade s §151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka k zániku Záložného práva. Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť Kupujúcemu všetku súčinnosť potrebnú k výmazu Záložného práva z Katastra nehnuteľností.
17. Všetky poplatky za založenie a vedenie Viazaného účtu znáša Predávajúci.
18. Kúpna cena bude zo strany Kupujúceho uhradená z verejných financií podľa zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, konkrétne z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti v rámci komponentu 15: „Reforma justície“ – Investícia 1: „Investície do budov a reorganizácia súdov (reforma súdnej mapy).
19. Finančná transakcia medzi Kupujúcim a Predávajúcim nepredstavuje poskytnutie štátnej pomoci, nepriamej štátnej pomoci ani poskytnutie inej formy výhody, ktorá na základe Zmluvy o fungovaní EÚ znamená porušenie pravidiel týkajúcich sa štátnej pomoci. Touto zmluvou neprechádzajú z Predávajúceho na Kupujúceho žiadne záväzkové vzťahy, ktoré by mali hospodársku povahu. Kúpna cena zohľadňuje prípadné príjmy predávajúceho z ukončovaných záväzkových vzťahov vo vzťahu k tretím stranám do úplného odovzdania Nehnuteľnosti Kupujúcemu.
20. **Záruky**
21. Predávajúci zaručuje Kupujúcemu, že všetky Záruky sú presné, pravdivé a správne k dátumu uzavretia tejto Zmluvy a ku dňu predchádzajúcemu Dňu vkladu.
22. Každá zo Záruk je samostatná a nezávislá od ostatných Záruk a pokiaľ v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, nie je obmedzená žiadnym iným ustanovením tejto Zmluvy.
23. Predávajúci je povinný bezodkladne informovať Kupujúceho o akejkoľvek skutočnosti, ktorá by mohla zapríčiniť porušenie ktorejkoľvek Záruky alebo že ktorákoľvek zo Záruk sa stala nepresnou, nepravdivou alebo nesprávnou.

1. **Záväzky**
2. V období odo dňa uzavretia tejto Zmluvy až do Dňa vkladu sa Predávajúci zaväzuje:
3. nepreviesť vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam alebo k akejkoľvek ich časti na žiadnu tretiu osobu a neuskutočniť žiadny právny úkon smerujúci k prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam na akúkoľvek tretiu osobu, nevložiť Nehnuteľnosti alebo ich časť do obchodnej spoločnosti alebo družstva; a
4. bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho nezriadiť na Nehnuteľnostiach žiadnu Ťarchu akéhokoľvek druhu.
5. Predávajúci je povinný:
6. informovať Kupujúceho o všetkých podstatných záležitostiach týkajúcich sa Nehnuteľností a poskytnúť Kupujúcemu informácie ohľadne Nehnuteľností, ktoré môže Kupujúci rozumne požadovať;
7. uhradiť v príslušnej lehote splatnosti odplatu za všetky energie a služby dodané Predávajúcemu do dňa odovzdania Nehnuteľností podľa článku 7 tejto Zmluvy;
8. najneskôr do dňa odovzdania Nehnuteľností podľa článku 7 tejto Zmluvy:
9. vypratať Nehnuteľnosti a odovzdať Nehnuteľnosti do užívania Kupujúcemu; a
10. odovzdať Kupujúcemu originály Dokumentácie;
11. informovať Kupujúceho o všetkých skutočnostiach, v dôsledku ktorých dôjde (alebo môže dôjsť) k časovým posunom pri jednotlivých úkonoch Predávajúceho, Predávajúci je zároveň povinný konať tak, aby hroziaci časový posun v maximálnej možnej miere eliminoval;
12. udržiavať poistné krytie pre Nehnuteľnosti podľa Poistných dokumentov do dňa odovzdania Nehnuteľností podľa článku 7;
13. umožniť všetkým kontrolným subjektom, a orgánom oprávneným na výkon kontroly a auditu v zmysle príslušných právnych predpisov SR a EÚ, ako aj všetkým subjektom povereným týmito inštitúciami vykonať kontrolu dokladov súvisiacich s plnením tejto Zmluvy, a to po celú dobu povinnej archivácie týchto dokumentov, určenou v súlade s platnými právnymi predpismi SR.
14. Kupujúci sa zaväzuje:
15. v deň odovzdania Nehnuteľností podľa článku 7 tejto Zmluvy prevziať Nehnuteľnosti a všetky dokumenty týkajúce sa Nehnuteľností, ktoré má Predávajúci k dispozícii a sú uvedené v Prílohe 2 tejto Zmluvy; a
16. uhradiť Kúpnu cenu spôsobom uvedeným v článku 5 tejto Zmluvy.
17. Strany berú na vedomie, že podpísaním tejto Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu ...... o povolení vkladu vlastníckeho práva do Katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy.
18. **Oznámenia**
19. Akékoľvek oznámenie, výzva alebo iná formálna komunikácia podaná v súvislosti s touto Zmluvou musí byť v slovenskom jazyku.
20. Akékoľvek oznámenie, výzva alebo iná formálna komunikácia podaná v súvislosti s touto Zmluvou musí byť písomná a doručená osobne, poštou alebo kuriérskou službou Strane, ktorej je určená, na jej adresu uvedenú v tejto Zmluve nasledovne:

pre Predávajúceho:

.......

.......

.......

pre Kupujúceho:

........

........

........

alebo na inú adresu, ktorú príslušná Strana oznámi druhej Strane v súlade s týmto článkom. Akékoľvek oznámenie alebo iný dokument odosielaný poštou musí byť odoslaný doporučenou poštou.

1. Akékoľvek oznámenie, výzva alebo iná formálna komunikácia sa bude považovať za doručenú:
2. v prípade osobného doručenia, v momente jej doručenia; alebo
3. v prípade odoslania poštou alebo kuriérskou službou, o 10:00 v druhý (2.) Pracovný deň po odoslaní.
4. Pri dokazovaní doručenia oznámenia, výzvy alebo inej formálnej komunikácie je dostačujúce dokázať, že došlo k doručeniu, alebo že obálka obsahujúca komunikáciu bola riadne adresovaná a odoslaná kuriérskou službou alebo poštou doporučeným listom s vopred zaplateným poštovným, podľa konkrétnych okolností.
5. **Ukončenie**
6. Táto Zmluva môže byť ukončená iba v súlade s týmto článkom 12, a to:
7. písomnou dohodou Strán k dohodnutému dňu, inak dňom nadobudnutia jej účinnosti; alebo
8. písomným odstúpením od tejto Zmluvy (písomným oznámením o odstúpení od tejto Zmluvy), ktoré musí byť vlastnoručne podpísané Stranou alebo jej písomne splnomocneným zástupcom; pričom vlastnoručný podpis na písomnom oznámení o odstúpení od tejto Zmluvy bude notárom osvedčený alebo inak úradne overený.
9. Kupujúci môže odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou doručením písomného oznámenia o odstúpení Predávajúcemu, ak:
10. do Dňa vkladu na majetok Predávajúceho je vyhlásený konkurz, dôjde k zastaveniu konkurzného konania pre nedostatok majetku Predávajúceho alebo sa z toho dôvodu zruší konkurz alebo bola povolená reštrukturalizácia Predávajúceho,
11. do Dňa vkladu Predávajúci vstúpi do likvidácie,
12. do Dňa vkladu bol štatutárny orgán Predávajúceho alebo člen štatutárneho alebo dozorného orgánu Predávajúceho právoplatne odsúdený za niektorý z trestných činov korupcie (trestné činy podľa ôsmej hlavy tretieho dielu osobitnej časti Trestného zákona), trestný čin legalizácie príjmov z trestnej činnosti (§ 233 Trestného zákona), trestný čin poškodzovania finančných záujmov Európskej únie (§ 263 Trestného zákona), trestný čin machinácie vo verejnom obstarávaní alebo vo verejnej dražbe (§ 266 Trestného zákona),
13. nebudú splnené podmienky na odovzdanie Nehnuteľností podľa odseku 7.4. tejto Zmluvy;
14. bude zistená nepravdivosť niektorej zo Záruk a v prípade Záruk, pri ktorých to je možné, Predávajúci neodstráni následky takéhoto porušenia ani v dodatočnej primeranej nápravnej lehote určenej Kupujúcim, ktorá nemôže byť kratšia ako 30 (tridsať) dní od doručenia písomnej výzvy Kupujúceho Predávajúcemu k vykonaniu danej nápravy;
15. uhradením čiastky uvedenej v Potvrdení banky 1 podľa odseku 8.4.1. tejto Zmluvy nedôjde k zániku pohľadávky Banky voči Predávajúcemu z Úverovej zmluvy zabezpečenej Záložným právom, a teda nedôjde v súlade s §151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka k zániku Záložného práva (pričom pre účely tohto odseku sa zánikom Záložného práva nemyslí výmaz Záložného práva z Katastra nehnuteľností, ktorý si bude zabezpečovať Kupujúci po zániku Záložného práva);
16. Predávajúci poruší niektorý zo svojich záväzkov uvedených v odseku 10.1 tejto Zmluvy a Predávajúci neodstráni následky takéhoto porušenia ani v dodatočnej primeranej nápravnej lehote určenej Kupujúcim, ktorá nemôže byť kratšia ako 30 (tridsať) dní od doručenia výzvy Kupujúceho Predávajúcemu k vykonaniu danej nápravy;
17. bude súdom právoplatne určené, že Kupujúci nie je vlastníkom Nehnuteľností (alebo ich časti) a zároveň z rozhodnutia súdu bude vyplývať, že Predávajúci nebol vlastníkom Nehnuteľností (alebo ich častí) v čase uzavretia tejto Zmluvy;
18. nastane prípad zakladajúci právo Kupujúceho odstúpiť od tejto Zmluvy podľa ustanovenia § 15 ods. 1 Zákona o RPVS;
19. dôjde k zániku Zmluvy o viazanom účte podľa ...*(Odkaz na ustanovenie Zmluvy o viazanom účte, podľa ktorého predávajúci je povinný uhradiť správcovi viazaného účtu odmenu za plnenie povinností správcu viazaného účtu v stanovenej lehote, ak v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti dôjde k automatickému zániku zmluvy o viazanom účte.)* Zmluvy o viazanom účte.
20. Predávajúci môže odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou doručením písomného oznámenia o odstúpení Kupujúcemu:
21. ak Kupujúci neuhradí Kúpnu cenu podľa odseku 5.3. tejto Zmluvy; alebo
22. ak Kupujúci poruší povinnosť podľa odseku 6.3. tejto Zmluvy.
23. Odstúpenie od tejto Zmluvy má nasledovné účinky:
24. všetky ustanovenia tejto Zmluvy zaniknú a prestanú byť účinné s výnimkou tohto článku 12, Preambuly, článku 2 (Úvodné ustanovenia), 11 (Oznámenia), 14 (Mlčanlivosť), 15 (Postúpenia), 16 (Oddeliteľnosť), 17 (Celá zmluva), 18 (Záverečné ustanovenia) (ďalej spoločne ako **Pretrvávajúce ustanovenia**) a ostatné ustanovenia a prílohy tejto Zmluvy v rozsahu, v akom na ne odkazujú Pretrvávajúce ustanovenia, pretrvajú a budú naďalej platné a účinné aj po odstúpení od tejto Zmluvy;
25. zánik akýchkoľvek ustanovení tejto Zmluvy ani koniec ich účinnosti nebude mať dopad na dovtedy vzniknuté práva alebo povinnosti ktorejkoľvek Strany vo vzťahu k náhrade škody alebo zmluvnej pokute za neplnenie ktoréhokoľvek záväzku podľa tejto Zmluvy, ktorá sa stala splatnou pred týmto zánikom alebo ukončení.
26. Strany sú v prípade odstúpenia od Zmluvy podľa tohto článku 12 povinné (i) najneskôr do 10 Pracovných dní od účinnosti odstúpenia od Zmluvy vrátiť si navzájom všetky plnenia, ktoré na základe tejto Zmluvy získali, a (ii) poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť v primeranej lehote, nie však dlhšej ako 10 Pracovných dní, pri navrátení ostatných plnení, ktoré na základe tejto Zmluvy niektorá Strana poskytla. Uvedené povinnosti Strán sa uplatnia s výhradou odseku 12.4.2. tejto Zmluvy.
27. V zmysle vyššie uvedeného:
28. ak k ukončeniu tejto Zmluvy odstúpením dôjde pred výplatou Kúpnej ceny z Viazaného účtu podľa článku 8 tejto Zmluvy, je Predávajúci povinný podpísať spoločné oznámenie o ukončení zmluvy od Predávajúceho a Kupujúceho adresované Správcovi viazaného účtu v súlade s príslušným ustanovením Zmluvy o viazanom účte a doručiť ho Kupujúcemu do 10 Pracovných dní od účinnosti odstúpenia od Zmluvy;
29. ak v čase ukončenia tejto Zmluvy už bol podaný návrh na Vklad avšak ešte nedošlo k Vkladu, Strany sa navzájom zaväzujú najneskôr do 2 Pracovných dní od účinnosti odstúpenia od tejto Zmluvy podať žiadosť o späťvzatie návrhu na Vklad a poskytnúť si navzájom všetku súčinnosť s tým súvisiacu;
30. ak ukončeniu tejto Zmluvy odstúpením dôjde po Dni vkladu je Kupujúci povinný do 10 Pracovných dní od účinnosti odstúpenia od Zmluvy uskutočniť právne úkony potrebné k obnoveniu vlastníckeho práva Predávajúceho k Nehnuteľnostiam (vrátane vydania písomného súhlasu so spätným prevodom Nehnuteľností v prospech Predávajúceho s úradne overeným podpisom Kupujúceho) a zabezpečiť zrušenie akéhokoľvek vecného práva zriadeného k Nehnuteľnostiam Kupujúcim.
31. Ak Kupujúcemu vznikne právo na odstúpenie od tejto zmluvy podľa § 15 ods. 1 zákona o RPVS, a k odstúpeniu od Zmluvy zo strany Kupujúceho nedôjde, má Kupujúci právo na zmluvnú pokutu od Predávajúceho vo výške 500.000,- EUR.
32. Kupujúci má právo na zmluvnú pokutu voči Predávajúcemu vo výške:
33. 3.000,- EUR za každý deň omeškania Predávajúceho s ukončením Nájomných zmlúv podľa odseku 4.2 Zmluvy,
34. 1.500,- EUR za porušenie povinnosti Predávajúceho podať návrh na Vklad v Lehote na podanie návrhu na vklad v súlade s odsekom 6.1 Zmluvy;
35. 1.000,- EUR za každý prípad porušenia povinnosti Predávajúceho zabezpečiť prístup k Nehnuteľnostiam v súlade s odsekom 7.3 Zmluvy po Dni vkladu;
36. 3.000,- EUR za každý deň omeškania Predávajúceho s odovzdaním Nehnuteľností Kupujúcemu v Lehote na odovzdanie nehnuteľností, t. j. v lehote do 15.12.2025, pre zamedzenie pochybností právo na zmluvnú pokutu nevzniká za obdobie od prevzatia Nehnuteľností ani za obdobie, v ktorom je v omeškaní Kupujúci s prevzatím Nehnuteľností;
37. 500,- EUR za každý deň omeškania Predávajúceho s odstránením vád podľa odseku 7.14 Zmluvy;
38. 1.500,- EUR za každý deň od podpísania Protokolu potvrdzujúceho prevzatie Nehnuteľností podľa odseku 7.15 tejto Zmluvy (ak Kupujúci v súlade s odsekom 7.15. prevezme Nehnuteľnosti, aj keď nie sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy) až do splnenia podmienok na prevzatie Nehnuteľností podľa odseku 7.11.;
39. 3.000,- EUR za každý deň odo dňa zániku Zmluvy o viazanom účte podľa odseku ...*(Odkaz na ustanovenie Zmluvy o viazanom účte, podľa ktorého predávajúci je povinný uhradiť správcovi viazaného účtu odmenu za plnenie povinností správcu viazaného účtu v stanovenej lehote, ak v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti dôjde k automatickému zániku zmluvy o viazanom účte.)* Zmluvy o viazanom účte do dňa nadobudnutia účinnosti novej Zmluvy o viazanom účte, ak Kupujúci odstúpi od tejto Zmluvy v súlade s bodom 12.2.10. tejto Zmluvy, má Kupujúci právo na zmluvnú pokutu podľa tohto ustanovenia len do dňa odstúpenia od tejto Zmluvy.
40. Predávajúci má právo na zmluvnú pokutu voči Kupujúcemu vo výške 1.000,- EUR za každý deň omeškania Kupujúceho s prevzatím Nehnuteľností od Predávajúceho podľa článku 7 tejto Zmluvy.
41. **Vyššia moc**
42. Vyššia moc je výnimočná udalosť alebo okolnosť, ktorá objektívne znemožňuje Strane plniť jej povinnosti podľa tejto Zmluvy, a:
    * 1. ktorá je mimo kontroly Strany;
      2. proti vzniku ktorej sa Strana nemohla primerane zabezpečiť pred uzavretím tejto Zmluvy;
      3. vzniku ktorej sa nemohla Strana vyhnúť, alebo ju odvrátiť; a
      4. zodpovednosť za ktorú udalosť alebo okolnosť nie je možné pripísať Strane;

(ďalej len **Vyššia moc**).

1. Vyššia moc zahŕňa, avšak neobmedzuje sa iba na výnimočné udalosti alebo okolnosti, uvedené nižšie:
   * 1. vojnu, vojnový stav, inváziu, alebo iné vonkajšie nepriateľské akcie;
     2. vzbury, teroristické akcie, revolúcie, povstania, ozbrojené útoky, alebo občiansku vojnu;
     3. expozícia účinkom vojnového streliva, výbušného materiálu, rádioaktívneho materiálu, ionizujúceho žiarenia, s výnimkou, keď je používanie týchto materiálov možné pripísať Predávajúcemu;
     4. zemetrasenie, vulkanická činnosť, vietor dosahujúci intenzitu tornáda, uragánu, alebo hurikánu, a iné prírodné katastrofy s podobnými následkami alebo rozsahom;
     5. zmenu právnych predpisov, v dôsledku ktorej sa plnenie tejto Zmluvy stane celkom alebo sčasti nemožným alebo nedovoleným.
2. Bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy, ak Strane bráni alebo bude brániť v plnení jej povinností podľa tejto Zmluvy Vyššia moc, je táto Strana povinná o tejto skutočnosti informovať druhú Stranu s uvedením povinností, ktoré z dôvodu Vyššej moci nemôže splniť. Oznámenie musí byť druhej Strane doručené najneskôr do 10 Pracovných dní potom, ako postihnutá Strana nadobudne (alebo by pri vynaložení odbornej starostlivosti mohla nadobudnúť) vedomosť o dôležitých udalostiach alebo okolnostiach spôsobujúcich Vyššiu moc.
3. Doručením oznámenia podľa odseku 13.3 vyššie druhej Strane bude postihnutá Strana oslobodená od plnenia daných povinností po dobu, po ktorú jej bude Vyššia moc brániť v ich plnení.
4. Každá Strana je povinná vynaložiť maximálne úsilie na minimalizovanie omeškania s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ktoré vzniklo následkom Vyššej moci.
5. Postihnutá Strana je povinná oznámiť druhej Strane ukončenie obmedzení spôsobených Vyššou mocou, a je povinná bezodkladne splniť alebo pokračovať v plnení povinností, od plnenia ktorej bola v dôsledku Vyššej moci oslobodená.
6. **Mlčanlivosť**
7. Každá zo Strán sa zaväzuje zachovať mlčanlivosť o tejto Zmluve a o jej obsahu, s výnimkou poskytnutia informácií:
   * 1. ktoré sú verejne známe z iného dôvodu ako kvôli porušeniu tohto článku ktoroukoľvek zo Strán;
     2. v súvislosti s akýmkoľvek súdnym alebo rozhodcovským konaním;
     3. ktoré musia byť poskytnuté na základe akéhokoľvek zákona alebo predpisu;
     4. svojim odborným poradcom;
     5. a v každom prípade iba v rozsahu nevyhnutne potrebnom pre realizáciu tejto Zmluvy resp. na splnenie platných zákonných požiadaviek.
8. **Postúpenia**
9. Žiadna zo Strán nesmie postúpiť alebo previesť žiadne z práv alebo záväzkov podľa tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany.
10. **Oddeliteľnosť**
11. Ustanovenia uvedené v každom článku a odseku tejto Zmluvy sú vykonateľné nezávisle od ktoréhokoľvek z ostatných ustanovení a ich platnosti sa nedotkne neplatnosť ktoréhokoľvek z ostatných ustanovení s výnimkou prípadu, ak dôležitosť alebo iná okolnosť týkajúca sa neplatných ustanovení ich robí zjavne neoddeliteľnými od zvyšných príslušných ustanovení. Ak bude ktorékoľvek z týchto ustanovení neplatné, ale bolo by platné, ak by došlo k vymazaniu určitej časti daného ustanovenia, príslušné ustanovenie bude platiť s úpravami, ktoré budú nutné na to, aby bolo platné, prípadne ak takýto postup nebude praktický alebo možný, Strany sú povinné vykonať všetky nevyhnutné úkony, aby sa dohodli na náhradných ustanoveniach s čo možno najbližším účinkom pri dodržaní platných právnych predpisov.
12. **Celá zmluva**
13. Táto Zmluva a Zmluva o viazanom účte obsahuje celú dohodu Strán týkajúcu sa transakcie zamýšľanej touto Zmluvou a Zmluvou o viazanom účte a nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody medzi Stranami týkajúce sa tejto transakcie.
14. **záverečné ustanovenia**
15. Táto Zmluva je uzavretá v slovenskom jazyku.
16. Táto Zmluva sa podpíše v 8 (ôsmich) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých 4 (štyri) rovnopisy sú určené pre Predávajúceho, 2 (dva) rovnopisy pre Kupujúceho a 2 (dva) rovnopisy sú určené na konanie o Vklade na Okresnom úrade .........., katastrálnom odbore.
17. Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami Strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení 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. Vecno-právne účinky tejto Zmluvy (prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam) nastanú okamihom Vkladu.
18. Táto Zmluva sa riadi a vykladá v súlade so slovenským právom.
19. Každá zo Strán súhlasí s tým, že použitie akéhokoľvek ustanovenia slovenského práva, ktoré nie je výslovne kogentnej povahy, sa pre účely tejto Zmluvy výslovne vylučuje v rozsahu, v akom by mohlo zmeniť význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy.
20. Strany vynaložia primerané úsilie na priateľské urovnanie všetkých sporov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane akýchkoľvek otázok týkajúcich sa jej existencie, platnosti alebo ukončenia. Každý takýto spor alebo rozpor, ktorý sa Stranám nepodarí vyriešiť zmierom do 30 Pracovných dní od písomnej žiadosti ktorejkoľvek Strany o rokovanie podľa tohto odseku alebo v inej lehote, na ktorej sa zmluvné strany písomne dohodnú, bude s konečnou platnosťou riešený všeobecnými súdmi Slovenskej republiky.
21. Každá Strana sa zaväzuje vykonať akékoľvek ďalšie kroky a podpísať akékoľvek ďalšie dokumenty, ktoré budú nevyhnutné pre realizáciu tejto Zmluvy a záležitostí a dohôd zamýšľaných touto Zmluvou.
22. Túto Zmluvu je možné upravovať, uzatvárať k nej dodatky alebo meniť v akomkoľvek ohľade, iba ak je takýto dodatok v písomnej forme a obe Strany ho riadne podpíšu.
23. Ak je náprava možná, bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy, ak má dôjsť podľa tejto Zmluvy k odškodneniu niektorej Strany druhou Stranou, prípadne k povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu, Strana, ktorej má byť odškodnenie poskytnuté (resp. ktorej má byť zmluvná pokuta uhradená), je povinná poskytnúť druhej Strane primeranú lehotu na nápravu, ktorá nemôže byť kratšia ako 10 (desať) Pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Strany, ktorej má byť odškodnenie poskytnuté (resp. ktorej má byť zmluvná pokuta uhradená), druhej Strane. V prípade vykonania nápravy v lehote na nápravu podľa predchádzajúcej vety, právo na odškodnenie resp. na úhradu zmluvnej pokuty zaniká.
24. S ohľadom na nasledujúcu vetu, každá zo Strán je povinná platiť náklady a výdavky, ktoré jej vzniknú v súvislosti s uzatvorením a dokončením tejto Zmluvy (a akýchkoľvek dokumentov podpísaných podľa tejto Zmluvy). Predávajúci bude znášať náklady na osvedčenie svojho podpisu na Zmluve (vrátane akýchkoľvek jej budúcich dodatkov) a správny poplatok za návrh na Vklad a výmaz Záložného práva do Katastra nehnuteľností.
25. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:

Príloha 1 – Nehnuteľnosti

Príloha 2 – Fyzický a technický stav Nehnuteľností a dokumentácia

**Predávajúci:**

**...............**

na základe plnomocenstva zo dňa .......

1. …………………………………….

Meno:

**..............**

1. …………………………………….

Meno:

Funkcia:

**Kupujúci:**

**Slovenská republika – ...........**

……………………………………….

Meno:

Funkcia:

Príloha č. 1

**Nehnuteľnosti**

Pozemky:

1. nasledovné pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území: ......, obec: ......., okres: ........, zapísané na liste vlastníctva ....... vedenom Okresným úradom ......., katastrálnym odborom:
2. parcela ...........
3. parcela ...........
4. parcela ...........
5. parcela ...........
6. parcela ...........
7. nasledovný pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území: ......, obec: ........, okres: ......., zapísaný na liste vlastníctva ....... vedenom Okresným úradom ......., katastrálnym odborom:
8. parcela ...........

Stavby:

1. stavba so súpisným číslom ....., druh stavby: ......, popis stavby: .........., postavená na pozemku parcelné číslo ........, nachádzajúca sa v katastrálnom území: ......, obec: ......., okres: ......, zapísaná na liste vlastníctva ...... vedenom Okresným úradom ......, katastrálnym odborom;
2. stavba so súpisným číslom ........, druh stavby: ......, popis stavby: ......, postavená na pozemku parcelné číslo ......, nachádzajúca sa v katastrálnom území: ......, obec: ......, okres: ......, zapísaná na liste vlastníctva ....... vedenom Okresným úradom ....., katastrálnym odborom.

Príloha č. 2

**FYZICKÝ A tECHNICKÝ STAV NEHNUTEĽNOSTÍ**

**a dokumentácia**