

Zmluva o budúcej zámennej zmluve

uzavretá podľa ust. § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Budúci zamieňajúci 1/:

Meno a priezvisko: Vanda Kerekesová, rodné priezvisko: Kerekesová
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Krásnohorské Podhradie č. 049 41
Štátna príslušnosť: Slovenská republika

(ďalej len ako „budúci zamieňajúci 1/“)

a

2. Budúci zamieňajúci 2/:

Obec: Obec Krásnohorské Podhradie
Sídlo: Hradná 156, 049 41 Krásnohorské Podhradie
IČO: 00 328 421
V zastúpení: Bc. Peter Bollo, starosta obce Krásnohorské Podhradie

(ďalej len ako „budúci zamieňajúci 2/“)

(spoločne tiež ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci zmluvy“)

Preambula

Slovenské národné múzeum (SNM), vo veci organizačného útvaru SNM: SNM - Múzeum Betliar v Betliari, so sídlom Kaštieľna 6, 049 21 Betliar (ďalej ako „SNM“) a obec Krásnohorské Podhradie, so sídlom Hradná 156, 049 41 Krásnohorské Podhradie (ďalej ako „Obec Krásnohorské Podhradie“), uzatvorili dňa 24.05.2019 Zmluvu o združení č. SNM-BET-INÉ-2019/564, podľa § 829 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva o združení“).

Zmluva o združení bola uzatvorená s cieľom spoločne sa združiť a pričiniť za účelom realizácie stavby nového rozšíreného parkoviska pod hradom Krásna Hôrka a zrealizovania s tým súvisiacich stavieb a zariadení – inžinierskych sietí, technologických zariadení a príjazdových komunikácií v rámci projektu (stavby): „Obnova hradu Krásna Hôrka a revitalizácia bezprostredného okolia hradu“, (ďalej len ako „Obnova hradu Krásna Hôrka“), ktorú bude realizovať SNM ako stavebník a investor stavby. Cieľom tejto činnosti je opätovne sprístupniť hrad Krásna Hôrka širokej verejnosti v požadovanej kvalite, s adekvátnym zabezpečením, ktorého súčasťou má byť aj dôstojný nástupný areál k hradu.

Vzhľadom k tomu, že jestvujúce nehnuteľnosti vo vlastníctve Budúceho zamieňajúceho 1/ postavené na pozemkoch pod hradom Krásna Hôrka, sú v kolízii s umiestnením niektorých

stavebných objektov stavby „Obnova hradu Krásna Hôrka“, resp. v kolízii s maximálnym možným koeficientom zastavanosti územia, zmluvné strany vzájomne dospeli k záveru, že najúčinnjším spôsobom vedúcim k vyčisteniu územia je uzavretie zámennej zmluvy spôsobom zámeny vlastníctva v zmysle ust. § 611 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a iných príslušných právnych predpisov platných a účinných na území Slovenskej republiky. Zámenná zmluva sa uzatvára z dôvodu osobitného zreteľa, ktorý schválil Obecné zastupiteľstvo Krásnohorské Podhradie Uznesením č. 42/2020 zo dňa 22.12.2020

Týmto spôsobom sa stane vlastníkom stavieb Budúci zamieňajúci 2/, ktorý následne v zmysle Zmluvy o združení udelí súhlas na odstránenie stavieb a zároveň splnomocní stavebníka stavby „Obnova hradu Krásna Hôrka“ SNM k vybaveniu celého legislatívneho procesu smerujúceho k odstráneniu stavieb, až po výmaz stavby z katastra nehnuteľností Okresného úradu Rožňava, katastrálneho odboru.

Článok I. **Predmet budúcej zámeny**

1. Budúci zamieňajúci 1/ prehlasuje, že v okamihu uzavretia tejto zmluvy je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1 k celku evidovaných na liste vlastníctva č. 1042 v katastrálnom území Krásnohorské Podhradie, v obci: Krásnohorské Podhradie, v okrese Rožňava, a to:
 - stavby so súpisným číslom 685, druh stavby- iná budova, popis stavby- bufet, postavenej na pozemku parc. č. C-KN 395/4 (právny vzťah k pozemku na ktorom je uvedená stavba postavená je evidovaný na liste vlastníctva č. 689)
 - stavby so súpisným číslom 686, druh stavby - iná budova, popis stavby- bufet, postavenej na pozemku parc. č. C-KN387/21 (právny vzťah k pozemku na ktorom je uvedená stavba postavená je evidovaný na liste vlastníctva č. 689)(ďalej len ako „predmet budúcej zámeny č. 1“)
2. Budúci zamieňajúci 2/ prehlasuje, že v okamihu uzavretia tejto zmluvy je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 k celku evidovanej na liste vlastníctva č. 689 v katastrálnom území Krásnohorské Podhradie, v obci: Krásnohorské Podhradie, v okrese Rožňava, a to:
 - pozemku parc. č. C-KN387/5, druh pozemku – trvalý trávny porast, výmera 10389 m².
3. Budúci zamieňajúci 2/ sa zaväzuje, že z pozemku parc. č. C-KN387/5 sa odčlení samostatný pozemok vo výmere 400 m², na základe geometrického plánu vypracovaného autorizovaným geodetom a kartografom a overeného katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava, ktorý bude predmetom budúcej zámeny.
(ďalej len ako „predmet budúcej zámeny č. 2“)
4. Všeobecná hodnota zamieňaných nehnuteľností označených v bode 1. až 3. tohto článku zmluvy v okamihu uzavretia tejto zmluvy bola stanovená Znaleckým posudkom číslo 203/2020, ktorý vypracoval Ing. Dionýz Dobos, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností, ev. číslo znalca: 910563, miesto výkonu činnosti Rudná 353, 048 01 okr. Rožňava vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 387/5 v k.ú.: Krásnohorské Podhradie, na účel prevodu nehnuteľnosti (cena pozemku bola stanovená na 7,70 EUR/m², t.j. 400 m² x 7,70 EUR/m², spolu 3 080,00 EUR, slovom Tritisícosemdesiat EUR a Znaleckým posudkom číslo 46/2020, ktorý vypracoval Ing. Dionýz Dobos, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností, ev. číslo znalca: 910563, miesto výkonu činnosti Rudná 353, 048 01 okr. Rožňava vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku bufetov č. s. 685, 686 v k.ú.: Krásnohorské Podhradie,

na účel prevodu nehnuteľnosti (cena nehnuteľnosti bola stanovená na 4 780,00 EUR, slovom Štyritisícisiedemstoosemdesiat EUR). Označené znalecké posudky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok II. Obsah budúcej zámennej zmluvy

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že do **15.01.2021** a za podmienok uvedených v tejto zmluve uzatvoria zámennú zmluvu, ktorej predmetom bude zámena predmetu budúcej zámeny č. 1 za predmet budúcej zámeny č. 2, **bez nároku na finančné vyrovnanie**.
2. Budúci zamieňajúci 2/ sa zaväzuje, že predmet budúcej zámeny č. 2 prevedie do vlastníctva budúceho zamieňajúceho 1/ a zároveň prehlasuje, že má záujem nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva predmet budúcej zámeny č. 1.
3. Budúci zamieňajúci 1/ sa zaväzuje, že predmet budúcej zámeny č. 1 prevedie do vlastníctva budúceho zamieňajúceho 2/ a zároveň prehlasuje, že má záujem nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva predmet budúcej zámeny č. 2.
4. Budúci zamieňajúci 2/sa zaväzuje, že zaplatí príslušné poplatky súvisiace s vypracovaním geometrického plánu na predmet budúcej zámeny č. 2.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckych práv súvisiacich s predmetmi budúcej zámeny č. 1 a č. 2 bude predložený katastrálnemu odboru Okresného úradu Rožňava najneskôr do **20.01.2021**.
6. Budúci zamieňajúci 1/ a Budúci zamieňajúci 2 sa zaväzujú, že v súvislosti s plnením bodu 5. tohto článku zaplatia príslušné poplatky spoločne a na polovicu katastrálnemu odboru Okresného úradu Rožňava, k čomu si poskytnú vzájomnú súčinnosť.
7. Budúci zamieňajúci 1/ sa zaväzuje, udeliť splnomocnenie pre SNM ako stavebníka stavby Obnovy hradu Krásna Hôrka na podanie žiadosti o vydanie rozhodnutia k zámeru úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, potrebného pre proces odstránenia stavieb v jeho vlastníctve a to do **11.01.2020**.

Článok III. Právo, povinnosti a vyhlásenia zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že po dobu trvania záväzku uzavrieť budúcu zámennú zmluvu podľa tejto zmluvy neprevedú predmet prevodu na tretiu osobu, ani sa na to nezaviažu, ani nezriadia na predmete prevodu žiadnu ťarchu, ani neuzavrú nájomnú zmluvu týkajúcu sa predmetu prevodu, alebo iným spôsobom nezaťažia nehnuteľnosti právami tretích osôb.
2. Zmluvné strany sú si vedomé toho, že v prípade, ak v rozpore so zmluvným dojednaním obsiahnutým v tomto článku zmluvy prevedú predmet budúcej zámeny alebo jeho časť na tretiu osobu, je takýto úkon v rozpore s dobrými mravmi s následkami jeho absolútnej neplatnosti podľa § 39 Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy na nehnuteľnostiach nie sú žiadne práva tretích osôb, ktorý by obmedzovali vlastníka v jeho držbe a riadnom užívanie okrem tých práv, ktoré v okamihu uzavretia tejto zmluvy sú uvedené na listoch vlastníctva, na ktorých sú nehnuteľnosti zapísané.

Článok IV. Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné dokumenty, ktoré tvoria jednotlivé prílohy tejto zmluvy a to:
 - a) Uznesenie Obecného zastupiteľstva Krásnohorské Podhradie č. 42/2020 zo dňa 22.12.2020 o schválení uzavretia zmluvy o budúcej zámennej zmluve a zmluvy o zámennej zmluve k nehnuteľnostiam obce.
 - b) Písomné prehlásenie obce Krásnohorské Podhradie, že na pozemku (ktorý je predmetom vymerania a vyňatia) podľa Územného plánu obce Krásnohorské Podhradie bude možné postaviť stavbu občianskej vybavenosti – teda Občerstvenie vyššieho štandardu o celkovom rozmere pôdorysu 300 m² po splnení zákonných podmienok podľa Stavebného zákona a nebude brániť vydaniu stavebného povolenia.
 - c) Vyhlásenie obce Krásnohorské Podhradie, že v budúcnosti cez svoje pozemky umožní prístup zásobovacím vozidlám a údržbárskej technike k nehnuteľnostiam, ktoré budú postavené na predmetnom pozemku ako aj voľný prístup turistov a hostí k predmetným nehnuteľnostiam.
 - d) Vyhlásenie SNM, že na základe platného Záväzného stanoviska vydaného dňa 20.02.2020 Krajským pamiatkovým úradom v Košiciach (č. konania: KPUKE-2020/2671-4/14783/TI,MK,SO), najmä s odkazom na časť odôvodnenia tohto záväzného stanoviska, v ktorom Krajský pamiatkový úrad konštatuje, že „Východne od predajných stánkov je vyčlenená rezervná plocha pre budúcu výstavbu ďalšieho objektu občerstvenia“, a na základe právoplatného územného rozhodnutia vydaného obcou Krásnohorské Podhradie dňa 08.06.2020 (č. 1629/2019-06/výst.) k dokumentácii „Obnova hradu Krásna Hôrka a revitalizácia bezprostredného okolia hradu“, ktorej súčasťou bola Celková situácia (v prílohe), kde v tabuľke „Plocha sektoru pamiatkovej chránenej zóny č. 06 (m2) deklaruje Plošnú rezervu pre budúcu výstavbu 300 m². SNM súčasne vyhlasuje, že v rámci urbanistického návrhu a projekčného spracovania počíta s plošnou rezervou pre spomínanú nehnuteľnosť.
 - e) Vyhlásenie SNM o pristúpení ku komplexnému schváleniu projektu pre stavebné povolenie, k realizačnému projektu a následne výstavbe (v zmysle platnej zmluvy o združení podpísanej medzi SNM a obcou Krásnohorské Podhradie č.SNM-BET-INÉ-2019/564, zo dňa 24.05.2020) areálu pod hradom len za podmienky, že súčasťou schvaľovania a výstavby budú všetky pozemky definované v dokumentácii pre územné rozhodnutie („DUR“): „Obnova hradu Krásna Hôrka a revitalizácia bezprostredného okolia hradu“, definované ako riešené územie, za predpokladu vyčistenia územia od jestvujúcich stavieb a objektov. Na základe dodržania tejto podmienky, že súčasťou projektu pre stavebné povolenie a realizáciu budú všetky pozemky definované v projekte DUR ako riešené územie, je pre vlastníka rezervnej plochy deklarovaný objem odberu energií a vody pre účel služieb občerstvenia s plochou do 300 m² a následná realizácia pripojovacích bodov inžinierskych sietí a to:
 - f) Pitná voda, Splašková kanalizácia, Pripojenie NN, Požiarna voda – pripravenosť, resp. pripojovacie body budú umiestnené v šachte na hranici pozemkov - parc. č. KN-C 387/28 – ostatná plocha, k.ú. Krásnohorské Podhradie, ktorý vznikol odčlenením z pozemku parc. č. KN-C 387/5 na základe geometrického plánu č. 46933239-79/2020 zo dňa 08.10.2020, overeného Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom dňa 13.11.2020, pod č. 395/20.
 - g) Prehlásenie budúceho zamieňajúceho 1/, že on, alebo nástupnícka právnická osoba stavebník „Občerstvenia vyššieho štandardu“ na predmetnom pozemku najneskôr do uvedenia stavby

„Obnova hradu Krásna Hôrka“, do prevádzky, pre návštevníkov postaví a uvedie do prevádzky túto nehnuteľnosť, ak mu nebudú brániť technické dôvody (voda, električka, kanalizácia).

- h) Znalecký posudok číslo 203/2020 vypracovaný Ing. Dionýzom Dobosom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností, ev. číslo znalca: 910563, miesto výkonu činnosti Rudná 353, 048 01 okr. Rožňava vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 387/5 v k.ú.: Krásnohorské Podhradie, na účel prevodu nehnuteľnosti
 - i) Znalecký posudok číslo 46/2020 vypracovaný Ing. Dionýzom Dobosom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností, ev. číslo znalca: 910563, miesto výkonu činnosti Rudná 353, 048 01 okr. Rožňava vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku bufetov č. s. 685, 686 v k.ú.: Krásnohorské Podhradie, na účel prevodu nehnuteľnosti.
2. SNM deklaruje súčinnosť pri prejednávaní predbežného súhlasu KPÚ KE s umiestnením stavby „Občerstvenie vyššieho štandardu“, na pozemku (tzv. rezervnej plochy) za predpokladu: že stavba „Občerstvenie vyššieho štandardu“ bude navrhnutá v súlade s územným plánom obce Krásnohorské Podhradie, teda:
 3.
 - a) Plošné umiestnenie stavby musí byť výhradne v sektore 06, kde bola spomínaná rezervná plocha vyčlenená.
 - b) Funkcia stavby musí byť v súlade s rozhodnutím KPÚ KE vydaným dňa 15.03.2011 - „Rozhodnutie o vyhlásení ochranného pásma nehnuteľných kultúrnych pamiatok v okolí Hradu Krásna Hôrka“
 - c) Tvar objektu „Občerstvenie vyššieho štandardu“ a jeho materiálové riešenie bude v súlade so Záväzným stanoviskom KPÚ vydaným dňa 20.02.2020 Krajským pamiatkovým úradom v Košiciach, pod č. konania: KPUKE-2020/2671-4/14783/TI,MK,SO), konkrétne časť Odôvodnenie, str.7, SO-14- Objekty občerstvenia a suvenírov.
 4. Akékoľvek spory z tejto zmluvy budú riešené vzájomnou dohodou. Neúspech vzájomnej dohody bude riešený podľa pravidiel o zmieroch a následne príslušným súdom.
 5. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a musia byť odsúhlasené a podpísané všetkými zmluvnými stranami a odsúhlasené Obecným zastupiteľstvom Obce Krásnohorské Podhradie.
 6. Ak sa preukáže že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo nečinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
 7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola napísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle. Ďalej vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony, že ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená, že ich vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, určitá, vážna, zrozumiteľná, nekonajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že sa s touto zmluvou oboznámili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
 8. Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

9. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každý účastník tejto zmluvy prevezme 2 rovnopisy.
10. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia §47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Krásnohorskom Podhradí dňa 31. 12. 2020

.....
Vanda Kerekesová



.....
Bc. Peter Bollo – starosta obce

Zoznam príloh:

Príloha č. 1: Uznesenie Obecného zastupiteľstva Krásnohorské Podhradie č. čl.ú.č.é zo dňa 22.12.2020.

Príloha č. 2: Pisomné prehlásenie obce Krásnohorské Podhradie, že na pozemku podľa Územného plánu obce Krásnohorské Podhradie bude možné postaviť stavbu občianskej vybavenosti

Príloha č. 3: Vyhlásenie obce Krásnohorské Podhradie, že v budúcnosti cez svoje pozemky umožní prístup zásobovacím vozidlám a údržbárskej technike k nehnuteľnostiam

Príloha č. 4: Prehlásenie budúceho zamieňajúceho 1/že on, alebo nástupnícka právnická osoba stavebník " Občerstvenia vyššieho štandardu" na predmetnom pozemku najneskôr do uvedenia stavby hradu Krásna Hôrka do prevádzky, pre návštevníkov postaví a uvedie do prevádzky túto nehnuteľnosť, ak mu nebudú brániť technické dôvody (voda, elektrika, kanalizácia).

Príloha č. 5: Vyhlásenie SNM uvedeného v Čl. IV., ods. 1., písm. d) a e) zmluvy

Príloha č. 6: Znalecký posudok číslo 203/2020 vypracovaný Ing. Dionýzom Dobosom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností, ev. číslo znalca: 910563, miesto výkonu činnosti Rudná 353, 048 01 okr. Rožňava vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku p. č. 387/5 v k.ú.: Krásnohorské Podhradie, na účel prevodu nehnuteľnosti

Príloha č. 7: Znalecký posudok číslo 46/2020 vypracovaný Ing. Dionýzom Dobosom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností, ev. číslo znalca: 910563, miesto výkonu činnosti Rudná 353, 048 01 okr. Rožňava vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku bufetov č. s. 685, 686 v k.ú.: Krásnohorské Podhradie, na účel prevodu nehnuteľnosti.