

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

A

ZMLUVA O PREDKUPNOM PRÁVE

uzavretá v zmysle § 603 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Predávajúci: Obec Smolinské
sídlo: Smolinské č. 334, 908 42 Smolinské
IČO: 00 309 991
zast.: MVDr. Peter Betták, starosta obce
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK95 0200 0000 0000 1262 6182

(ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci: Radovan Masár, rod. Masár
nar.: 12.02.1974
RČ: 740212/7029
trvale bytom: Smolinské č. 191, 908 42 Smolinské

a manželka

Ing. Renáta Masárová, rod. Ovečková
nar.: 01.05.1978
RČ: 785501/7027
trvale bytom: Smolinské č. 191, 908 42 Smolinské

(ďalej len „kupujúci“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí kúpnej zmluvy za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území Smolinské, obec Smolinské, okres Senica, zapísaných na liste vlastníctva č. 41:
 - a) pozemku registra „C“ - parc. č. 758/2, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 34 m²,
 - b) pozemku registra „C“ - parc. č. 819/10, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 8 m² (ďalej len „pozemok parc. č. 819/10“),
 - c) pozemku registra „C“ - parc. č. 820/5, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 153 m² (ďalej len „pozemok parc. č. 820/5“),
 - d) pozemku registra „C“ - parc. č. 820/6, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 213 m²,

- e) pozemku registra „C“ - parc. č. 821, druh záhrady, výmera 401 m²,
f) pozemku registra „C“ - parc. č. 823/4, druh zastavané plochy a nádvoría, výmera 25 m²,
g) stavby – administratívnej budovy so súpisným číslom 214, postavenej na pozemku parc. č. 820/5 a parc. č. 819/8 (ďalej len „stavba s. č. 214“).
2. Nehnutelnosti uvedené v bode 1 tohto článku zmluvy boli nanovo zamerané geometrickým plánom č. 12/2017 zo dňa 22.03.2017 vyhotoveným Mariom Antálkom, geodetické práce, Brodské, IČO: 34 787 291 a z pôvodných pozemkov parc. č. 758/2, parc. č. 820/6, parc. č. 821 a parc. č. 823/4 vznikli novovytvorené pozemky nasledovne:
a) novovytvorený pozemok parc. č. 820/6, druh zastavané plochy a nádvoría, výmera 223 m² (ďalej len „pozemok parc. č. 820/6“),
b) novovytvorený pozemok parc. č. 821/3, druh záhrady, výmera 397 m² (ďalej len „pozemok parc. č. 821/3“),
c) novovytvorený pozemok parc. č. 823/4, druh zastavané plochy a nádvoría, výmera 14 m² (ďalej len pozemok parc. č. 823/4“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci predáva kupujúcim zo svojho výlučného vlastníctva pozemok parc. č. 819/10, uvedený v bode 1, písm. b) tohto článku zmluvy, pozemok parc. č. 820/5, uvedený v bode 1 písm. c) tohto článku zmluvy, novovytvorený pozemok parc. č. 820/6, uvedený v bode 2 písm. a) tohto článku zmluvy, novovytvorený pozemok parc. č. 821/3, uvedený v bode 2 písm. b) tohto článku zmluvy, novovytvorený pozemok parc. č. 823/4, uvedený v bode 2 písm. c) tohto článku zmluvy a stavbu s. č. 214 uvedenú v bode 1 písm. g) tohto článku zmluvy a kupujúci tieto nehnuteľnosti od predávajúceho kupujú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov za kúpnu cenu uvedenú v čl. II tejto zmluvy.
4. Pozemok parc. č. 819/8, na ktorom sa sčasti nachádza stavba s. č. 214, uvedená v bode 1 písm. g) tohto článku zmluvy nie je predmetom prevodu podľa tejto kúpnej zmluvy.
5. Prevod nehnuteľností podľa tejto zmluvy sa uskutočňuje v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej predávajúcim dňa 10.07.2017 na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Smolinskom č. 32 zo dňa 27.6.2017, v ktorej kupujúci predložili úspešnú ponuku zo dňa 31.07.2017.
6. Po prevode vlastníckeho práva na kupujúcich na základe tejto kúpnej zmluvy sa kupujúci stanú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v katastrálnom území Smolinské, obec Smolinské, okres Senica:
a) pozemku registra „C“ - parc. č. 819/10, druh zastavané plochy a nádvoría, výmera 8 m²,
b) pozemku registra „C“ - parc. č. 820/5, druh zastavané plochy a nádvoría, výmera 153 m²,
c) pozemku registra „C“ - parc. č. 820/6, druh zastavané plochy a nádvoría, výmera 223 m²,
d) pozemku registra „C“ - parc. č. 821/3, druh záhrady, výmera 397 m²,
e) pozemku registra „C“ - parc. č. 823/4, druh zastavané plochy a nádvoría, výmera 14 m²,
f) stavby – administratívnej budovy so súpisným číslom 214, postavenej na pozemku parc. č. 820/5 a parc. č. 819/8
(ďalej len „nehnutelnosti“ alebo „predmet kúpy“).

Čl. II

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že celková kúpna cena za predmet kúpy tak, ako je uvedený v čl. I tejto zmluvy, je 4.700,- EUR (slovom: štyritisícšesťsto eur).
2. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že prvá časť kúpnej ceny vo výške 500,- EUR (slovom: päťsto eur) bola zložená na účet predávajúceho ako zábezpeka v obchodnej verejnej súťaži dňa 31.07.2017.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci uhradia predávajúcemu zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške 4.200,- EUR (slovom: štyritisícdivesto eur) bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy do troch dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy.
4. Druhá časť kúpnej ceny sa považuje za uhradenú až okamihom pripísania finančných prostriedkov na účet predávajúceho.
5. V prípade, ak kupujúci neuhradia dohodnutú kúpnu cenu alebo jej časť predávajúcemu ani v dodatočne poskytnutej 5-dňovej lehote po písomnej výzve predávajúceho, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva od počiatku ruší a zmluvné strany sú povinné si bezodkladne vrátiť to, čo si podľa tejto zmluvy plnili. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo predávajúceho na náhradu škody spôsobenej mu odstúpením od zmluvy.
6. V prípade, ak predávajúci odstúpi od zmluvy z dôvodu neuhradenia dohodnutej kúpnej ceny v zmysle bodu 5 tohto článku zmluvy, prvá časť kúpnej ceny, ktorá bola zložená ako zábezpeka v obchodnej verejnej súťaži, prepadne predávajúcemu v celom rozsahu ako zmluvná pokuta.

Čl. III

Vyhlásenia a záväzky zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom kúpy voľne nakladať, že nehnuteľnosti nemajú žiadne faktické ani právne vady, nie sú predmetom žiadneho súdneho alebo iného konania a že na nich neviaznu žiadne ťarchy ani práva iných osôb.
2. Predávajúci vyhlasuje, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom kúpy podľa čl. I tejto zmluvy, od okamihu podpísania tejto zmluvy až do odovzdania a prevzatia druhou zmluvou stranou neprevedie na tretiu osobu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nezaťaží predmet kúpy záložným právom, vecným bremenom, žiadnym zmluvným právom tretej osoby ani inými obmedzeniami v prospech tretej osoby, neprenechá predmet kúpy do nájmu, podnájmu alebo bezplatného užívania tretej osoby ani inak nesťaží alebo neznemožní plnenie tejto zmluvy a dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
3. Predávajúci sa zaväzuje, že nevystaví žiadne plnomocenstvo, súhlas, poverenie alebo inak označenú listinu, oprávňujúce tretiu osobu vykonávať akékoľvek právne úkony týkajúce sa predmetu kúpy, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť plnenie tejto zmluvy alebo dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
4. Predávajúci sa zaväzuje, že zabezpečí, aby ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu kúpy neexistovali žiadne splatné záväzky, týkajúce sa predmetu kúpy, ani záväzky, ktoré by mohli viesť ku vzniku akéhokoľvek zaťaženia predmetu kúpy.
5. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy neexistuje žiaden jeho záväzok, ktorý by mu bránil v uzavretí tejto zmluvy a vyhlasuje, že uzavretím tejto zmluvy nedôjde k porušeniu akýchkoľvek jeho záväzkov voči tretím osobám.
6. Predávajúci sa zaväzuje, že od okamihu podpísania tejto zmluvy až do odovzdania a prevzatia predmetu kúpy nevykoná žiadne kroky, ktoré by znížili hodnotu predmetu kúpy, najmä zanedbaním bežnej údržby, uložením odpadu s výnimkou bežného užívania, uložením nebezpečných alebo kontaminujúcich látok na predmete kúpy alebo v bezprostrednej blízkosti predmetu kúpy a podobne.
7. Kupujúci vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili so stavom nehnuteľností uvedených v čl. I tejto zmluvy obhliadkou na mieste samom a zo statického posudku vyhotoveného Ing. Petrom Gavaľom,

projektová kancelária ISA z októbra 2010, v takomto stave predmet kúpy preberajú ako stojí a leží a vyhlasujú, že si nevymienili žiadne osobitné vlastnosti predmetu kúpy ani ich predávajúci neuistil o tom, že nehnuteľnosti určité osobitné vlastnosti majú.

Čl. IV

Predkupné právo a právo spätnej kúpy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci budú mať záujem v lehote do desiatich rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy previesť nehnuteľnosti na tretiu osobu, sú povinní nehnuteľnosti písomne ponúknuť na predaj predávajúcemu za kúpnu cenu, za ktorú tieto nehnuteľnosti nadobudli. Predkupné právo predávajúceho podľa tohto bodu zmluvy sa ako vecné právo zapisuje do katastra nehnuteľností. V prípade skolaudovania stavebného objektu sa toto predkupné právo ruší.
2. V prípade, ak kupujúci nedodržia povinnosť uvedenú v bode 1 tohto článku zmluvy a neumožnia predávajúcemu uplatniť si predkupné právo, zmluva, ktorou sa prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na tretiu osobu, je neplatná. Predávajúci je zároveň oprávnený v takomto prípade požadovať od kupujúcich zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc eur). Zmluvná pokuta je splatná do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy predávajúceho na úhradu zmluvnej pokuty kupujúcim.
3. Kupujúci sa zaväzujú najneskôr do troch rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu, priestorov na podnikateľskú činnosť okrem výrobných činností (dielňa a pod.) na pozemkoch, ktoré sú predmetom kúpy podľa tejto zmluvy, a začať s jeho výstavbou. Kupujúci sú povinní na písomnú výzvu predávajúceho predložiť predávajúcemu doklady preukazujúce splnenie tejto povinnosti.
4. Pre prípad, ak kupujúci s výstavbou v zmysle bodu 3 tohto článku zmluvy nezačnú, zmluvné strany si dohodli právo spätnej kúpy. Predávajúci je oprávnený si právo spätnej kúpy uplatniť písomnou výzvou s priloženými dokladmi, z ktorých je zrejmé, že kupujúci s výstavbou v zmysle bodu 3 tohto článku zmluvy nezačali. V takomto prípade sú kupujúci povinní v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy predávajúceho uzavrieť s predávajúcim kúpnu zmluvu, na základe ktorej prevedú na predávajúceho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, uvedeným v čl. I tejto zmluvy za kúpnu cenu uvedenú v čl. II, bod 1 tejto zmluvy. Toto ustanovenie sa zároveň považuje za zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy uvedenými v čl. I a čl. II, bod 1 tejto zmluvy a s odkladacou podmienkou, ktorou je porušenie povinnosti začať s výstavbou na pozemkoch, ktoré sú predmetom kúpy podľa tejto kúpnej zmluvy v lehote do troch rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

Čl. V

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do vykonania vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností. Prejavy vôle zmluvných strán sú záväzné aj pre ich právnych nástupcov.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy podá v zmysle dohody zmluvných strán predávajúci bez zbytočného odkladu po uhradení druhej časti kúpnej ceny. Správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva a predkupného práva do katastra nehnuteľností uhrádzajú v celom rozsahu kupujúci.

3. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prechádza na kupujúcich vkladom do katastra nehnuteľností.
4. V prípade, ak by Okresný úrad Senica, katastrálny odbor rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúcich, zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť v lehote do 7 dní novú kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod nehnuteľností tak, ako sú uvedené v čl. I tejto zmluvy za kúpnu cenu tak, ako je uvedená v čl. II tejto zmluvy.
5. V prípade, ak Okresný úrad Senica, katastrálny odbor rozhodne o prerušení konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúcich, sú kupujúci povinní poskytnúť predávajúcemu všetku súčinnosť potrebnú na odstránenie nedostatkov tejto zmluvy, návrhu na vklad vlastníckeho práva alebo súvisiacej dokumentácie.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci odovzdá kupujúcim predmet kúpy do 7 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich; týmto dňom kupujúci preberajú nehnuteľnosti do svojej držby a týmto okamihom zároveň prechádza na kupujúcich aj nebezpečenstvo náhodného zhoršenia alebo zničenia veci.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomná komunikácia zmluvných strán bude prebiehať ústnou formou, telefonicky, elektronickými médiami alebo písomne. V prípadoch, v ktorých je v tejto zmluve alebo osobitnými predpismi stanovená písomná forma, zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť môže byť doručená osobne a druhá zmluvná strana potvrdí prevzatie dátumom prevzatia a svojím podpisom, alebo môže byť doručované poštou ako doporučená zásielka do vlastných rúk a zaslaná na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve ako doručovacia adresa alebo ktorá bola ako doručovacia adresa druhej zmluvnej strane písomne oznámená. Všetky písomnosti doručované ako doporučené zásielka, sa považujú za doručené desiatym dňom po ich preukázateľnom odoslaní, a to aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal alebo sa o nej nedozvedel.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa bude riadiť právnymi predpismi Slovenskej republiky. Vo veciach neupravených ustanoveniami tejto zmluvy zmluvné strany budú postupovať v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Čl. VI

Splnomocňujúce ustanovenia

Kupujúci vyhlasujú, že ich záujmy a záujmy predávajúceho nie sú v rozpore, nehrozí konflikt záujmov a z tohto dôvodu splnomocňujú predávajúceho na všetky právne úkony spojené s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, najmä na podávanie návrhov, na vykonávanie akýchkoľvek opráv podania, na preberanie písomností, podávanie opravných prostriedkov, ako aj na ďalšie právne úkony v rámci správneho konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva, ktoré sú na prevod vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy potrebné. Zároveň súhlasia, aby predávajúci v rozsahu tohto plnomocenstva splnomocnil tretiu osobu.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť podpisom tejto listiny a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke predávajúceho.
2. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom predávajúci obdrží jedno vyhotovenie zmluvy,

kupujúci obdržia jedno vyhotovenie zmluvy a dve vyhotovenia zmluvy sú určené pre potreby Okresného úradu Senica, katastrálneho odboru.

3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú platné len v písomnej forme a so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných okolností, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli a listinu na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

Na Smolinskom, dňa 15.8.2017

Predávajúci:

.....
Obec Smolinské
MVDr. Peter Betták
starosta obce

Kupujúci:

.....
Radovan Masár

.....
Ing. Renáta Masárová