

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.: Vladimír Smolinský, starosta obce
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK95 0200 0000 0000 1262 6182

(ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci: Mgr. Milan Rusnák, rod. Rusnák
nar.
RČ:
trvale bytom:
št. prísl. SR

a manželka

Mgr. Beatrica Rusnáková, rod. Smolinská
nar.
RČ:
trvale bytom:
št. prísl. SR

(ďalej len „kupujúci“)

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

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Smolinské, obec Smolinské, okres Senica, zapísanej na liste vlastníctva č. 666:
- pozemku registra „C“ - parc. č. 570/21, druh orná pôda, výmera 714 m²
(ďalej len „pozemok“ alebo „predmet kúpy“).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci predáva kupujúcim zo svojho výlučného vlastníctva pozemok uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy a kupujúci tento pozemok od predávajúceho kupujú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov za kúpnu cenu uvedenú v čl. II tejto zmluvy.
3. Prevod pozemku podľa tejto zmluvy sa uskutočňuje v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej predávajúcim dňa 22.01.2020 na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Smolinskom č. 7/7/2019 zo dňa 19.08.2019, v ktorej kupujúci predložili úspešnú ponuku zo dňa 11.02.2020.
4. Po prevode vlastníckeho práva na kupujúcich na základe tejto kúpnej zmluvy sa kupujúci stanú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v katastrálnom území Smolinské, obec Smolinské, okres Senica – pozemku registra „C“ - parc. č. 570/21, druh orná pôda, výmera 714 m².

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 12.000,- EUR (slovom: dvanásťtisíc eur).
2. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že prvá časť kúpnej ceny vo výške 3.000,- EUR (slovom: tritisíc eur) bola zložená na účet predávajúceho ako zábezpeka v obchodnej verejnej súťaži.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci uhradia predávajúcemu zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške 9.000,- EUR (slovom: deväťtisíc 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 pozemok nemá žiadne faktické ani právne vady, nie je predmetom žiadneho súdneho alebo iného konania a že na ňom neviazu žiadne ťarchy ani práva iných osôb.

2. Predávajúci vyhlasuje, že pozemok, ktorý je 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, neprenehá 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 pozemku, uvedeného v čl. I tejto zmluvy obhliadkou na mieste samom, 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 predmet kúpy určité osobitné vlastnosti má.
8. Kupujúci sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do dvoch 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 na pozemku, ktorý je predmetom kúpy podľa tejto zmluvy; pred vydaním stavebného povolenia sú kupujúci povinní požiadať Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor o vydanie rozhodnutia o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy.
9. Kupujúci sa zaväzujú začať s výstavbou rodinného domu na pozemku, ktorý je predmetom kúpy podľa tejto zmluvy, do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu, pričom začatím výstavby rodinného domu sa rozumie vybudovanie základovej dosky.
10. Kupujúci sa zaväzujú, že najneskôr do sedem rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia rodinný dom na pozemku, ktorý je predmetom kúpy podľa tejto zmluvy dokončia a skolaudujú. V odôvodnených prípadoch si zmluvné strany môžu písomným dodatkom k tejto zmluve dohodnúť predĺženie celkového času výstavby.
11. Kupujúci sú povinní na písomnú výzvu predávajúceho predložiť predávajúcemu doklady preukazujúce splnenie povinností podľa bodu 8, bodu 9 a bodu 10 tohto článku zmluvy.

Čl. IV

Predkupné právo a právo spätnej kúpy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci budú mať záujem previesť pozemok alebo rozostavanú stavbu rodinného domu na pozemku na tretiu osobu, sú povinní pozemok alebo rozostavanú stavbu rodinného domu písomne ponúknuť na predaj predávajúcemu. Kúpna cena bude v prípade uplatnenia predkupného práva k pozemku vo výške kúpnej ceny, za ktorú kupujúci tento pozemok nadobudli. V prípade uplatnenia predkupného práva k rozostavanej stavbe rodinného domu na pozemku bude kúpna cena rodinného domu určená znaleckým posudkom, ktorý bude vypracovaný na náklady predávajúceho.
2. Predkupné právo predávajúceho podľa bodu 1 tohto článku zmluvy je časovo obmedzené na dobu odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu rodinného domu, ktorý bude na tomto pozemku postavený.
3. Predkupné právo predávajúceho podľa tohto bodu zmluvy sa ako vecné právo zapisuje do katastra nehnuteľností.
4. 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 pozemku 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.
5. Pre prípad, ak kupujúci s výstavbou rodinného domu na pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy nezačnú v zmysle čl. III, bod 9 tejto zmluvy a pre prípad, ak rodinný dom kupujúcich nebude skolaudovaný v zmysle čl. III, bod 10 tejto zmluvy, zmluvné strany si dohodli právo spätnej kúpy.
6. Predávajúci je oprávnený si právo spätnej kúpy podľa bodu 5 tohto článku zmluvy uplatniť u kupujúcich písomnou výzvou s priloženými dokladmi, z ktorých bude zrejmé, že kupujúci s výstavbou v zmysle čl. III, bod 8 tejto zmluvy nezačali alebo kupujúci stavbu rodinného domu v zmysle čl. III, bod 9 tejto zmluvy neskolaudovali. 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 pozemku, uvedenému 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 kupujúcich začať s výstavbou rodinného domu na pozemku, ktorý je predmetom kúpy podľa tejto kúpnej zmluvy v lehote do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia alebo porušenie povinnosti zabezpečiť kolaudáciu rodinného domu v lehote do sedem rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak si predávajúci neuplatní právo spätnej kúpy podľa bodu 5 a 6 tohto článku zmluvy, je oprávnený požadovať od kupujúcich zaplatať zmluvnej pokuty 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.

Čl. V Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do vykonania vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich 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. Náklady na vyhotovenie tejto zmluvy a správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva a predkupného práva do katastra nehnuteľností uhrádzajú v celom rozsahu kupujúci.
3. Vlastnícke právo k pozemku 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 pozemku tak, ako je uvedený 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 5 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich; týmto dňom kupujúci preberajú pozemok 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, prevzatie odmietol alebo sa o zásielke 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.
9. 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, vrátane návrhov v elektronickej podobe, 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 kupujúci súhlasia, aby predávajúci v rozsahu tohto plnomocnenstva splnomocnil tretiu osobu.

Čl. VI 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 dve vyhotovenia zmluvy a kupujúci obdržia dve vyhotovenia zmluvy.
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

Predávajúci:

.....
Obec Smolinské
Vladimír Smolinský
starosta obce

Kupujúci:

.....
Mgr. Milan Rusnák

.....
Mgr. Beatrica Rusnáková