

KÚPNA ZMLUVA

a

Zmluva o zradení predkupného práva v prospech predávajúceho
uzavretá podľa § 588 a § 602 nasl. Občianskeho zákonníka
ďalej len „zmluva“

medzi:

Predávajúcim:

Obec Zemianska Olča

Hlavná ulica č. 583/26, 946 14 Zemianska Olča
IČO: 00 306 720, DIČ: 2021014842
zast. Ivanom Válek, starostom obce
(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúcimi:

Ing. Ladislav Pavlík, rod. [REDACTED]

nar. [REDACTED] r.č. [REDACTED]

trvalo bytom [REDACTED]

a manželka

Ing. Katarína Pavlíková, rod. [REDACTED]

nar. 0 [REDACTED] r.č. [REDACTED]

trvalo bytom [REDACTED]

(ďalej spolu len „kupujúci“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor pre okres Komárno, obec Zemianska Olča, **katastrálne územie Zemianska Olča** a to pozemku:

- parcelné č. **1431/58**, reg. „C“ KN, druh pozemku záhrada vo výmere 773 m², nehnuteľnosť je zapísaná **na liste vlastníctva č. 1012** vo výlučnom vlastníctve predávajúceho v podiele 1/1.

2. Predávajúci je oprávnený predat' nehnuteľnosť uvedenú v bode 1. tohto článku zmluvy na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Zemianskej Olči č. 44/2022 zo dňa 28.04.2022.

3. Predávajúci predáva a kupujúci kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov nehnuteľnosť v katastrálnom území Zemianska Olča uvedenú v článku I., bod 1. tejto zmluvy za účelom výstavby rodinného domu v obytnej zóne „Kúpeľná“. (ďalej len ako „predmet kúpy“).

Článok II.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Kúpna cena za predmet kúpy uvedený v článku I. tejto kúpnej zmluvy je v sume **16 250,- EUR** (slovom šesťnásťtisíc dvestopäťdesiat eur).

2. Kupujúci sa zaväzujú uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu v dohodnutej výške na účet vedený v Prima banke Slovensko, a.s., IBAN: **SK32 5600 0000 0009 0316 0013**, VS: 432022, najneskôr nasledujúci deň po podpise tejto zmluvy.

3. Ak z akéhokoľvek dôvodu nebude vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností povolený a návrh bude právoplatne zamietnutý, predávajúci je povinný vrátiť kupujúcim celú vyplatenú kúpnu cenu do 20 (dvadsiatich) dní od právoplatnosti rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad.

4. K uvedenému spôsobu predaja a spôsobu úhrady kúpnej ceny sa kupujúci zaväzujú a predávajúci s ním súhlasí.

Článok III.

Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy

1. Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy sa vykoná v deň povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcich podľa tejto zmluvy, pričom zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatiu dôjde týmto dňom a to bez potreby vyhotovenia preberacieho protokolu.

2. Kupujúci podpisom kúpnej zmluvy potvrdzujú, že si predmet kúpy prezreli, je im známy jeho stav a tento kupujú ako stojí a leží.

Článok IV.

Osobitné ustanovenia a dojednania

1. Kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že predmet kúpy kupujú výlučne za účelom výstavby rodinného domu s tým, že sa tento zaväzuje vybudovať s max. počtom 1 (jedno) nadzemné podlažie a obytné podkrovie.

2. Kupujúci podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa oboznámili s účelom využitia pozemku v rámci územného plánu zóny „Kúpeľná“, ktorého súčasťou bude rodinný dom vybudovaný kupujúcimi na pozemku tvoriaci predmet tejto zmluvy, a za uvedeným účelom sa zaväzuje, že:

- a) nimi vybudovaný rodinný dom nebude mať viac ako 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie,
- b) priečenie rodinného domu od hranice pozemku z frontu ulice umiestni na vzdialenosť min. 5 m od hranice pozemku,
- c) na parkovanie motorových vozidiel vytvorí priestor na vlastnom pozemku, a to minimálne 2 plnohodnotné parkovacie miesta, do ktorých sa započítajú parkovacie miesta vybudované v garáži,
- d) výška opлотenia max. 1,8 m, zo strany ulice vybudovať opлотenie s priehľadnosťou min. 50%, z bočnej strany pozemku, ktorá susedí s ulicou (nárožný pozemok) vybudovať min. 10 m od rohu priehľadnosť plotu 50%,
- e) strecha šikmá, sedlová alebo pultová, min. sklon 18%, výška hrebeňa strechy max. 8 m,
- f) vzdialenosť rodinného domu od susedného pozemku min 2 m,
- g) vzdialenosť medzi susednými rodinnými domami min. 7 m,
- h) vzdialenosť garáže od susedného pozemku min. 2 m, nie je potrebné dodržať vzdialenosť 7 m od susedného rodinného domu,
- i) zastavanosť pozemku max. 35% plochy pozemku,

- j) podiel plochy zelene min. 50 % plochy pozemku,
- k) odvodnenie pozemku výlučne na vlastný pozemok,
- l) septik umiestniť pred rodinný dom medzi uličnou a stavebnou čiarou,
- m) podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu rodinného domu alebo radového rodinného domu najneskôr do 2 rokov od podpisu tejto zmluvy,
- n) všetky stavebné práce súvisiace s výstavbou rodinného domu s príslušenstvom vrátane oplotenia a konečnej úpravy až po právoplatné rozhodnutie o dokončení stavby – kolaudácia uskutočniť najneskôr do 5 rokov od podpisu tejto zmluvy.

3. Pre prípad ak kupujúci porušia ktorýkoľvek zo záväzkov dohodnutých v bode 2. písmena m) alebo n) tohto článku zmluvy, si zmluvné strany dohodli sankciu vo forme zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc euro) za každé jedno porušenie. Zmluvná pokuta je splatná na výzvu predávajúceho v lehote 30 dní od obdržania výzvy, pričom za kvalifikovanú výzvu sa považuje akákoľvek písomná forma doručenia formou emailu alebo poštou.

4. Pri plnení povinností vyplývajúcich z tohto článku zmluvy poskytne predávajúci kupujúcim nevyhnutnú súčinnosť.

5. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú doporučene s doručenkou do vlastných rúk na adresu kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne inú adresu kupujúcim písomne oznámenú. Ak je písomnosť takto doručovaná, považuje sa za doručeníu piaty (5.) deň nasledujúci po dni odoslania, v ostatných prípadoch sa uplatnia všeobecné zásady o doručovaní.

6. Predávajúci týmto prehlasuje, že:

a) je oprávnený s predmetom kúpy nakladať, podpísať túto zmluvu a plniť záväzky v nej uvedené,

b) na predmete prevodu neviazu žiadne právne vady, ťarchy, dlžoby, vecné bremená, práva tretích osôb alebo iné obmedzenia budúcich vlastníckych práv kupujúcich,

c) nevykonával žiadne právne ani faktické úkony, ktoré budú mať, alebo by mohli mať za následok vznik takýchto väd, tiarch, dlžôb, vecných bremien, alebo iných obmedzení budúcich vlastníckych práv kupujúci,

d) nehnuteľnosti nie sú v čase podpisu tejto zmluvy a ani v budúcnosti nebudú predmetom inej ako tejto zmluvy, na základe ktorej by vlastnícke a užívacie práva k nehnuteľnostiam v plnom rozsahu alebo v čiastočnom rozsahu, nadobudla akákoľvek iná osoba ako kupujúci,

e) nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom prevodu podľa tejto zmluvy nie sú predmetom žiadneho súdneho sporu, výkonu rozhodnutia, exekučného konania alebo dedičského konania.

Článok V.

Spracúvanie osobných údajov

1. Spracúvanie osobných údajov v zmluve je nevyhnutné na plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba podľa Čl. 6 odseku 1 písmena b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 zo dňa 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „Nariadenie GDPR“).

2. Osobné údaje kupujúceho nehnuteľností v rozsahu: *meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, štátna príslušnosť*

a číslo bankového účtu, budú spracúvané podľa § 588 Občianskeho zákonníka a podľa § 42 odseku 2 písmena a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

3. Spracúvanie telefónneho čísla, resp. e-mail adresy je nevyhnutné na účely oprávnených záujmov prevádzkovateľa podľa Čl. 6 odseku 1 písmena f) Nariadenia GDPR pre komunikáciu s dotknutou osobou pred uzatvorením zmluvy.

4. Osobné údaje budú po podpise zmluvy v zmysle zákona poskytnuté katastru nehnuteľností.

5. Osobné údaje uvedené v zmluve budú spracúvané celých 10 rokov nasledujúcich po roku, ktorého sa týkajú.

Článok VI.

Vedľajšie dojednanie ku kúpnej zmluve

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci ako povinní z predkupného práva zriaďujú **predkupné právo v prospech predávajúceho** ako oprávneného z predkupného práva viažuce sa na celý predmet kúpy podrobne špecifikovaný v Čl. I. bode 1 tejto zmluvy, a to na dobu určitú do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na rodinný dom alebo radový rodinný dom umiestnený na predmete kúpy. O výmaz predkupného práva požiada príslušný okresný úrad, katastrálny odbor predávajúci na základe žiadosti kupujúcich po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia, a to do 60 dní od predloženia žiadosti kupujúcimi.

2. Toto predkupné právo zriaďujú zmluvné strany v zmysle § 602 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ako vecné právo a pôsobí aj voči právnym nástupcom zmluvných strán.

3. Predkupné právo bude zapísané v časti „C-Ťarchy“ na liste vlastníctva a nadobudne účinnosť dnom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Komárno, Katastrálny odbor o jeho povolení.

4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade, ak kupujúci budú chcieť v budúcnosti predmet kúpy definovaný v Čl. I. bode 1. tejto zmluvy predať alebo inak scudziť budú povinní ponúknuť predmet kúpy predávajúcemu za rovnakých podmienok a za rovnakú kúpnu cenu za ktorú predmet kúpy nadobudli od predávajúceho, a to aj v prípade, ak do predmetu kúpy boli investované finančné prostriedky a predmet prevodu zmenil svoj charakter, okrem prípadu ak kupujúci scudzia pozemok a tretia osoba (nadobúdateľ pozemku) sa obci písomne zaviazá prevziať záväzky kupujúcich uvedené v článku IV bode 2. (ohľadne výstavby domu) a zaviazá sa plniť prípadné sankcie, na ktoré vznikne obci nárok pre nedodržanie ustanovenia článku IV bodu 3., kedy sa obec zaväzuje svoje predkupné právo nevyužiť.

5. Doba do kedy sa bude predaj uskutočňovať nebude určená podľa § 605 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ale bude stanovená na základe dohody zmluvných strán v dĺžke 4 mesiacov počas ktorých predávajúci musí vyplatiť kúpnu cenu za predmet kúpy v prospech kupujúcich inak predkupné právo zanikne.

Článok VII.

Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom podpísania jej účastníkmi. Do povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sú účastníci tejto zmluvy viazaní v zmluve prejavenu vôľou a svojimi podpismi na tejto zmluve. Táto zmluva nadobúda účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle predávajúceho. Účinky prevodu vlastníckeho práva k predmetu prevodu nastavajú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
2. Podľa tejto zmluvy sa vykoná vklad vlastníckeho práva a vklad predkupného práva do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Komárno, katastrálnom odbore.
3. Predávajúci vyhlasuje že má k nadobudnutiu predmetu kúpy riadny právny titul a všetky práva potrebné na nakladanie s predmetom kúpy.
4. Náklady spojené s vyhotovením tejto zmluvy a poplatky za vklad do katastra nehnuteľností (návrh na vklad vlastníckeho práva a návrh na vklad predkupného práva) znáša v plnej výške kupujúci.
5. Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto zmluvy je, alebo sa stane neplatným či neúčinným, neplatnosť či neúčinnosť tohto ustanovenia nebude mať za následok neplatnosť zmluvy ako celku ani iných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ je takéto neplatné či neúčinné ustanovenie oddeliteľné od zvyšku zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú takéto neplatné či neúčinné ustanovenie nahradiť novým platným a účinným ustanovením, ktoré svojim obsahom bude čo najvernejšie zodpovedať podstate a zmyslu pôvodného ustanovenia.
6. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme a podpísané obidvoma zmluvnými stranami na tej istej listine.
7. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, najmä § 588 a nasl. v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
8. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (troch) rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá zmluvná strana a jeden rovnopis zmluvy bude použitý na vykonanie konverzie zmluvy do elektronickej podoby a následne k podaniu elektronickeému návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a zároveň zostane uložený v spise v advokátskej kancelárii JUDr. Zuzany Smatanovej, advokátky, so sídlom Nádvorie Európy, Estónsky dom č. 36, 945 01 Komárno.
9. Účastníci zmluvy splnomocňujú JUDr. Zuzanu Smatanovú, advokátku, so sídlom Nádvorie Európy, Estónsky dom č. 36, 945 01 Komárno na vykonanie konverzie listinného dokumentu do elektronickej podoby, podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností elektronicke so zaručeným elektronickým podpisom, prijímať doručované rozhodnutia a iné písomnosti, podávať opravné prostriedky a vzdávať sa ich, opravovať v tejto zmluve chyby v písaní a počítaní, ako aj iné zrejme nesprávnosti, ako i podpisovať zmeny a dodatky ku tejto kúpnej zmluve súvisiace s odstránením chýb v písaní, počítaní a iných zrejmych nesprávností. JUDr. Zuzana Smatanová, advokátka svojím vlastnoručným podpisom na tejto zmluve splnomocnenie prijíma.

10. JUDr. Zuzana Smatanová, advokátka, upozornila účastníkov zmluvy na platobné podmienky dohodnuté v článku 3 tejto zmluvy. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sa oboznámili s týmito podmienkami a že JUDr. Zuzana Smatanová, advokátka, so sídlom Nádvorie Európy, Estónsky dom č. 36, 945 01 Komárno ich oboznámila s tým, že má s poisťovňou Kooperativa a.s. uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú výkonom povolania na sumu 300.000,- EUR.

11. Účastníci zmluvy poverili vyhotovením tejto zmluvy JUDr. Zuzanu Smatanovú, advokátku. JUDr. Zuzana Smatanová, advokátka túto zmluvu vyhotovila za prítomnosti zmluvných strán vo svojej kancelárii v Komárne, Nádvorie Európy, Estónsky dom č. 36.

12. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú. Účastníci zmluvy zároveň prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.

V Zemianskej Olči, dňa 06.05.2022

Predávajúci:

Kupujúci:


Obec Zemianska Olča
zast. Ivanom Válek, starostom obce


Ing. Ladislav Pavlík


Ing. Katarína Pavlíková

DOLOŽKA O AUTORIZÁCII

Vyhlasujem, že som zmluvu autorizovala podľa § 1a ods. 1 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (Živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 304/2009 Z.z.

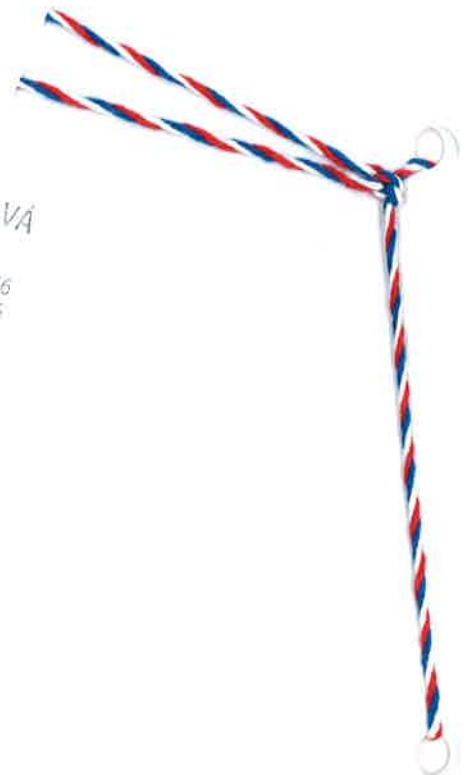
Zmluva obsahuje 6 listov a 7 popísaných strán

V Zemianskej Olči, dňa 06.05.2022

JUDr. Zuzana Smatanová
 advokátka



JUDr. Zuzana SIVIATANOVA
advokátka
645 01 Komárno, Nadvorie Európy č. 36
202 72 223 12 IČO: 42 368 545



JUDr. Zuzana SMATANOVA
advokátka
645 01 Komárno, Nadvorie Európy č. 36
202 72 223 12 IČO: 42 368 545