

KÚPNA ZMLUVA

a

ZMLUVA O ZRIADENÍ PREDKUPNÉHO PRÁVA

uzatvorená podľa ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)

Predávajúci a oprávnený z predkupného práva:

Obec Nižný Lánec,

IČO: 00324515,

sídlo: Nižný Lánec 54, 044 73 Buzica, SR,

v zastúpení: **Július Kovács** – starosta obce

(ďalej aj ako: „predávajúci“)

Kupujúci a povinný z predkupného práva:

Meno, priezvisko, rodné priezvisko:

Tomečková,

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Trvalé bydlisko:

Štátny občan SR

(ďalej aj ako: „kupujúci“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice – okolie, katastrálneho odboru pracovisko Moldava nad Bodvou v katastrálnom území Nižný Lánec, obec Nižný Lánec, okres Košice - okolie na LV č. 141 ako reg. „C“ KN parc.č. 4/5 – **zastavaná plocha a nádvorie o výmere 764 m².**
2. Znaleckým posudkom č. 87/2021 zo dňa 08.09.2021 vyhotoveným znalcom z odboru stavebníctva _____ SR, došlo k stanoveniu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a to vyššie uvádzanej parcely v hodnote _____ Eur.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predávajúci touto zmluvou odpredáva kupujúcemu v celosti do jeho výlučného vlastníctva nehnuteľnosť, ktorá je bližšie špecifikovaná v Čl. I. ods.1 tejto zmluvy a kupujúci uvedenú nehnuteľnosť v celosti kupuje do svojho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu vo výške _____
2. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho, vedený v **ČSOB a.s. (pôvodná OTP Banka Slovensko a.s.) číslo účtu SK46 5200 0000 0000 0905 4857** a to v lehote najneskôr **do 14 kalendárnych dní** odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy. Kúpna cena sa považuje za zaplatenú dňom pripísania

- finančných prostriedkov na účet predávajúceho. Ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v stanovenej lehote, má predávajúci právo v celom rozsahu od tejto kúpnej zmluvy odstúpiť.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že na uvedených platobných podmienkach kúpnej ceny sa dohodli pred podpísaním tejto zmluvy a s týmito platobnými podmienkami bez výhrad súhlasia.

Článok III. Osobitné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanej nehnuteľnosti, neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, vecné bremená alebo akékoľvek práva tretích osôb. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy zároveň prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom predmetného Listu vlastníctva.
2. Predávajúci vyhlasuje, že prevádzaná nehnuteľnosť je v jeho výlučnom vlastníctve, a podľa jeho vedomia žiadna tretia osoba nemá a ani si neuplatňuje vlastnícke právo alebo iné právo nezlučiteľné s výkonom vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti a podľa jeho vedomia sa o nej nevedie žiaden súdny spor, ktorý by znemožnil plnenie jeho záväzkov podľa tejto zmluvy, alebo by znemožnil pokojný a nerušený výkon vlastníckeho práva kupujúceho k prevádzanej nehnuteľnosti.
3. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s nehnuteľnosťou zmluvne nakladať a súhlasí s tým, aby vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti bolo na základe tejto zmluvy prevedené na kupujúceho vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
4. Predávajúci sa zaväzuje, že odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy až do právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností, neprevedie kúpenú nehnuteľnosť na iného a ani ju inak nezaťaží.
5. Kupujúci vyhlasuje, že technický a právny stav predmetnej nehnuteľnosti je mu veľmi dobre známy, a že so stavom kupovanej nehnuteľnosti sa oboznámil obhliadkou na mieste samom.

Článok IV. Nadobudnutie vlastníctva

1. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudne kupujúci dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Košice - okolie, katastrálneho odboru, pracovisko Moldava nad Bodvou o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že s vkladom do katastra na základe tejto zmluvy súhlasia a že návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy podá na Okresný úrad Košice – okolie, katastrálny odbor, pracovisko Moldava nad Bodvou predávajúci, bezodkladne po riadnom a včasnom zaplatení kúpnej ceny kupujúcim, najneskôr v lehote do 5 kalendárnych dní odo dňa zaplatenia kúpnej ceny. Kupujúci spolu s kúpnu cenou sa zaväzuje uhradiť predávajúcemu aj správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vo výške **66,-€**.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
3. Zmluvné strany sú povinné poskytovať si potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich im z tejto zmluvy, a to aj v prípade, že tieto nie sú výslovne upravené v zmluve, ale sú potrebné na dosiahnutie jej účelu. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne si poskytnúť všetku súčinnosť potrebnú pre včasný vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho do príslušného katastra nehnuteľností a v prípade potreby zmeniť alebo doplniť túto zmluvu v súlade s požiadavkami katastra nehnuteľností tak, aby sa dodatkom alebo doložkou odstránili prekážky vkladu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy. Zmluvné strany súhlasia, že pokiaľ bude spravodlivé požadovať od niektorej z nich prijatie alebo vykonanie výslovne neupravených opatrení a úkonov, ktoré budú nevyhnutne potrebné alebo žiaduce na uskutočnenie účelu zmluvy, takéto opatrenia a úkony vykoná príslušná zmluvná strana na požiadanie bez zbytočného odkladu. Tá zo

...álných strán, ktorá neposkytne súčinnosť pri odstránení nedostatkov podania a z dôvodu jej zavineneho konania alebo opomenutia konania bude katastrálne konanie právoplatne zastavené alebo zamietnuté, je povinná druhej zmluvnej strane nahradiť škodu, ktorá jej tým vznikne.

4. V prípade, že bude právoplatne zamietnutý vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností alebo bude právoplatne zastavené konanie o tomto návrhu, zmluvné strany sa zaväzujú podpísať novú kúpnu zmluvu v takom znení, aby bol dosiahnutý účel tejto zmluvy, a to vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho.

Článok V. Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany berú na vedomie tú smerodajnú skutočnosť, že obecné zastupiteľstvo obce Nižný Lánec **Uznesením č. 7/2021** zo dňa **09.11.2021** a upresňujúcim uznesením č. **10/2021** zo dňa **20.12.2021** určilo povinnosť zapracovania garančných možností odstúpenia od tejto zmluvy na strane obce, bližšie špecifikovanej v tejto kúpnej zmluve, keďže hlavným dôvodom predaja predmetnej parcely bolo to, aby následným vybudovaním rodinného domu a jeho zabývaním a zaľudnením dochádzalo k zlepšeniu demografických ukazovateľov obce Nižný Lánec.
2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že na základe tejto zmluvy vzniká predávajúcemu právo jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy, ak kupujúci do 2 (dvoch) rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti na Okresnom úrade Košice – okolie, katastrálnom odbore, pracovisku Moldava nad Bodvou nebude disponovať právoplatným stavebným povolením na výstavbu rodinného domu na nehnuteľnosti, ktorá tvorí predmet prevodu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že na základe tejto zmluvy vzniká predávajúcemu právo jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy, ak kupujúci do 4 (štyroch) rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti na Okresnom úrade Košice – okolie, katastrálnom odbore, pracovisku Moldava nad Bodvou nebude disponovať právoplatným povolením na užívanie stavby (*kolaudačným rozhodnutím*) k rodinnému domu na nehnuteľnosti, ktorá tvorí predmet prevodu podľa tejto zmluvy.
4. Predávajúci má právo od tejto zmluvy odstúpiť aj v prípade uvedenom v článku II. bod 2 tejto zmluvy.
5. V prípade odstúpenia predávajúceho od tejto zmluvy sa kúpna zmluva od počiatku ruší a kupujúci sa zaväzuje bezodkladne vykonať všetky právne úkony k tomu, aby vlastnícke právo bolo zapísané späť na predávajúceho. Súčasne sa zmluvné strany zaväzujú vrátiť si vzájomne poskytované plnenia do päť (5) kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od tejto zmluvy kupujúcemu. Odstúpenie je predávajúci povinný urobiť v písomnej forme a doručiť ho na adresu trvalého pobytu kupujúceho, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak kupujúci zmení trvalý pobyt, je povinný túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť predávajúcemu. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane. Ak zmluvná strana neprevezme oznámenie o odstúpení od tejto zmluvy, odstúpenie sa považuje za doručené dňom kedy sa zásielka vrátila späť jej odosielateľovi.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak predávajúci odstúpi od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v bode 2. a 3. tejto zmluvy, vzniká predávajúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorej výšku dohodli zmluvné strany paušálnou sumou 4.000.-Eur (štyritisícEur). Zmluvná pokuta je splatná do päť (5) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie kupujúcemu. Ak kupujúci neprevezme výzvu na zaplatenie zmluvnej pokuty, považuje sa výzva za doručенú dňom kedy sa zásielka vrátila späť jej odosielateľovi. Zmluvné strany zhodne potvrdzujú, že záväzok kupujúceho uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu podľa podmienok uvedených v tomto bode zmluvy trvá aj po zániku účinnosti tejto zmluvy.

Článok VI.
Dohoda o zriadení predkupného práva
k nehnuteľnosti s vecnými účinkami

1. Zmluvné strany sa zároveň s odpredajom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu, v súlade s ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka dohodli na zriadení predkupného práva s vecnými účinkami k nehnuteľnosti označenej v článku I. bod 1. tejto zmluvy a to k nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností v k.ú. Nižný Lánec na LV č. 141 ako **reg. „C“ KN parc.č. 4/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 764 m²**, s tým, že povinná z predkupného práva – [REDAKOVANÉ] zriaďuje v prospech oprávneného z predkupného práva – Obce Nižný Lánec, predkupné právo k uvedenej nehnuteľnosti s vecnými účinkami a oprávnený toto predkupné právo prijíma.
2. Na základe zriadenia predkupného práva touto zmluvou predávajúci predáva kupujúcej nehnuteľnosť označenú v článku I. bod 1. tejto zmluvy s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predat', alebo akokoľvek scudziť na základe iného právneho titulu tretej osobe, a to za rovnakú kúpnu cenu, za akú predmetnú nehnuteľnosť od oprávneného z predkupného práva nadobudol.
3. V prípade, že povinný z predkupného práva ponúkne nadobudnutú nehnuteľnosť oprávnenému z predkupného práva ku späťnej kúpe, je oprávnený z predkupného práva povinný písomne oznámiť povinnému z predkupného práva v lehote do 1 (jedného) mesiaca, že ponuku prijíma, pričom úhrada kúpnej ceny pri spätnom prevode bude vykonaná do 15 (pätnásť) kalendárnych dní odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo sa zriaďuje bezodplatne, na dobu určitú, do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na výstavbu rodinného domu na nehnuteľnosti označenej v článku I. bod 1. tejto zmluvy, pričom účinky tohto predkupného práva nastávajú jeho vkladom do katastra nehnuteľností Okresného úradu Košice – okolie, katastrálneho odboru, pracovisko Moldava nad Bodvou. Správny poplatok za návrh na vklad predkupného práva do katastra nehnuteľností vo výške **66.-€** hradí predávajúci.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zriadeného predkupného práva v zmysle ust. § 603 ods.2 Občianskeho zákonníka pôsobia aj voči právnym nástupcom kupujúceho.
6. Predkupné právo zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bolo dohodnuté
 - b) Dohodou oprávneného z predkupného práva a povinného z predkupného práva o zániku predkupného práva
 - c) Prevodom vlastníckeho práva na oprávneného z predkupného práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom predkupného práva
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci poruší predkupné právo, vzniká predávajúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorej výšku dohodli zmluvné strany paušálnou sumou 4.000.-Eur (štyritisícEur). Zmluvná pokuta je splatná do päť (5) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie kupujúcu. Ak kupujúci neprevezme výzvu na zaplatenie zmluvnej pokuty, považuje sa výzva za doručení dňom kedy sa zásielka vrátila späť jej odosielateľovi. Zmluvné strany zhodne potvrdzujú, že záväzok kupujúceho uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu podľa podmienok uvedených v tomto bode zmluvy trvá aj po zániku účinnosti tejto zmluvy.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke Obce Nižný Lánec. Vecnoprávne účinky, vyplývajúce z tejto zmluvy, nastávajú dňom rozhodnutia Okresného úradu Košice – okolie, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uvedenej v článku I.

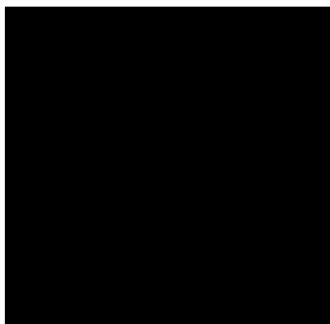
- do zmluvy do katastra nehnuteľností. Týmto dňom prechádzajú na kupujúceho všetky úžitky, práva a povinnosti spojené s nadobudnutou nehnuteľnosťou.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
 3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po jednom rovnopise a dva (2) rovnopisy sú vyhotovené na účely vkladového konania. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomne, formou dodatku a podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
 4. Zámer prevodu nehnuteľnosti a spôsob predaja nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Nižný Lánec a to **Uznesením č. 7/2021** na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa **09.11.2021** a predmetný prevod nehnuteľnosti schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Nižný Lánec **Uznesením č. 10/2021** na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa **20.12.2021**.
 7. Zmluvné strany podpísaním zmluvy potvrdzujú, že právny úkon v tejto zmluve urobili slobodne a vážne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a spôsobilosť zmluvných strán na takýto právny úkon nie je ničím obmedzená.

V Nižnom Lanci dňa 2.3.2022.

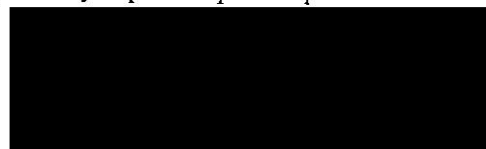
Predávajúci
a oprávnený z predkupného práva:



za Obec Nižný Lánec
Július Kovács – starosta obce



Kupujúci
a povinný z predkupného práva:



 Tomečková

Podľa osvedčovacej knihy č. 29/22 ... podpísal
/uznal za svoj podpis/ túto listinu
rod. č.
bytom
pred obcou Nižný Lánec
Totožnosť bola preukázaná predkazom totožnosti.
č.
Dňa 2.3.2022 o hod.

