

KÚPNA ZMLUVA

JUDr. Ľudmila Petrušová, advokátka, s.r.o., so sídlom v Žiari nad Hronom, A. Dubčeka 386/10,
IČO: 47 241 403, zapísaná v zozname Slovenskej advokátskej komory pod č. 327

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Predávajúci

názov : **Obec Krahule**
sídlo : Krahule 26, 967 01 Kremnica
IČO : 302 303 65
bankové spojenie : SLSP, a.s.
číslo účtu : SK97 0900 0000 0050 4070 0063
zastúpenie : Miroslav Schwarz, starosta
(ďalej len „Predávajúci“)

1.2. Kupujúci

meno, priezvisko, titul : **Elena Vargová Ing.**
rodné priezvisko : Vargová
dátum narodenia :
rodné číslo :
trvalé bydlisko : Bratislava, Jašíkova 3151/11, PSČ: 821 03
štátna príslušnosť : SR

(ďalej len ako „Kupujúci“)

1.3. Predávajúci a Kupujúci uzatvárajú medzi sebou v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) túto kúpnu zmluvu s právom spätnej kúpy, s predkupným právom (ďalej len ako „Zmluva“).

2. PREDMET ZMLUVY

2.1. Predávajúci záväzne vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je vlastníkom v celosti (1/1) nehnuteľnosti, ktorá je vedená Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Krahule, obec Krahule, zapísaná na LV č. 546, parc. č. CKN 646/8 vyznačená ako trvalý trávny porast o výmere 1127 m².
(ďalej ako „Nehuteľnosť“)

2.2. Obecné zastupiteľstvo obce Krahule podľa § 9a ods. 1 písm. a), zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyhlásilo verejnú obchodnú súťaž č. 2/2024 na odpredaj nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2.1. Zmluvy.

2.3. Obecné zastupiteľstvo obce Krahule uznesením č. 4/2024 dňa 26.03.2024 schválilo predaj nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2.1. Zmluvy pre Kupujúceho.

3. PREDMET ZMLUVY

3.1. Na základe Zmluvy Predávajúci predáva a Kupujúci kupuje do vlastníctva v celosti (1/1) Nehuteľnosť tak ako je špecifikovaná v bode 2.1. Zmluvy, so všetkými jej prípadnými súčasťami, za kúpnu cenu vo výške určenej v článku 4. Zmluvy, spôsobom a za podmienok ďalej dohodnutých Zmluvou.
(ďalej spolu ako „predmet zmluvy“)

4. KÚPNA CENA, PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1. Kúpna cena za Nehnutelnosť je stanovená dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 105.146,10 €, slovom: jedenstopäťtisíc jedenstoštyridsaťdeväť eur desať centov (ďalej len „Kúpna cena“).
- 4.2. Zmluvné strany uvádzajú, že Kupujúci zaplatil sumu 1.000,- € z titulu finančnej zábezpeky zloženej v súvislosti s prihlásením sa do obchodnej verejnej súťaže č. 2/2024, ktorá sa započítava s dohodnutou Kúpnou cenou a doplatok na Kúpnej cene je vo výške 104.146,10 €, slovom: jedenstoštyritisíc jedenstoštyridsaťdeväť eur desať centov, ktorý sa Kupujúci zaväzuje uhradiť na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, do 7 dní od uzatvorenia Zmluvy.
- 4.3. Kúpna cena sa považuje za uhradenú pripísaním Kúpnej ceny na účet Predávajúceho.
- 4.4. Účastníci Zmluvy vyhlasujú, že sa oboznámili s platobnými podmienkami Kúpnej ceny dohodnutými v Zmluve, ktoré sa zaväzujú rešpektovať.

5. VYHLÁSENIA PREDÁVAJÚCEHO

- 5.1. Predávajúci týmto záväzne vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy:
 - 5.1.1. je vlastníkom Nehnutelnosti tak ako je špecifikovaná v čl. 2. Zmluvy a je oprávnený s Nehnutelnosťou nakladať v plnom rozsahu;
 - 5.1.2. so žiadnou tretou osobou neuzatvoril zmluvu, ktorou by Nehnutelnosť, príp. jej časť predal, daroval, zamenil, vložil ako vklad do základného imania právnickej osoby alebo do majetku subjektu, ktorý nie je právnickou osobou, alebo inak scudzil;
 - 5.1.3. jeho vlastnícke právo k Nehnutelnosti nie je ničím obmedzené a na Nehnutelnosti neviaznu žiadne záložné práva, ťarchy, vecné bremená, dlhy a ani žiadne iné práva (nároky) tretích osôb;
 - 5.1.4. neexistujú žiadne úradné rozhodnutia (či už také, ktoré nadobudli právoplatnosť, alebo ktoré by mohli nadobudnúť právoplatnosť v budúcnosti), nezačalo a ani nehrozí začatie konania, ktoré by mohlo viesť k vydaniu takého rozhodnutia, ktoré by mohlo viesť k odňatiu vlastníckeho práva k Nehnutelnosti, príp. jej časti, alebo viesť k vzniku práva tretích osôb k Nehnutelnosti, príp. jej časti, alebo obmedziť oprávnenie Predávajúceho nakladať s Nehnutelnosťou, príp. jej časťou, alebo z ktorého by pre Kupujúceho mohla vyplývať povinnosť vynaložiť finančné či iné prostriedky v súvislosti s vlastníctvom Nehnutelnosti, príp. jej časťou;
 - 5.1.5. vo vzťahu k Nehnutelnosti neexistujú žiadne nedoplatky daní alebo iných úradných dávok či iné pohľadávky orgánov verejnej správy, ani neuspokojené nároky tretích osôb, pričom si Predávajúci splnil, resp. splní všetky svoje platobné povinnosti, ktoré sa týkajú Nehnutelnosti pred dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k nej Kupujúcim podľa tejto Zmluvy, najmä uhradí dane a poplatky všetkých druhov viažuce sa k Nehnutelnosti.

6. ODOVZDANIE A PREVZATIE NEHNUTEĽNOSTÍ

- 6.1. Kupujúci je oprávnený Nehnutelnosť podľa tejto Zmluvy užívať odo dňa odovzdania Nehnutelnosti.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet zmluvy sa považuje za odovzdaný do užívania Kupujúcemu v deň vydania rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho.

7. OSOBITNÉ ZÁVAZKY KUPUJÚCEHO, SANKCIE ZA ICH PORUŠENIE, PRÁVO SPATNEJ KÚPY

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci:

- 7.1.1. nepredá predmet zmluvy v lehote desiatich rokov od nadobudnutia vlastníckych práv Kupujúcim (deň vydania rozhodnutia o povolení vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho); nesplnenie záväzku Kupujúcim je sankcionované zmluvnou pokutou dohodnutou zmluvnými stranami vo výške 5.000,- € (päťtisíc eur), splatná v lehote 3 dní od porušenia záväzku Kupujúcim;
- 7.1.2. sa zaväzuje bez zbytočného odkladu najneskôr však do dvanásť mesiacov od nadobudnutia vlastníckych práv Kupujúcim podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu na Nehnutelnosti so zákonom stanovenými prílohami na príslušný stavebný úrad; nesplnenie záväzku Kupujúcim je sankcionované zmluvnou pokutou dohodnutou zmluvnými stranami vo výške 3.000,- € (tritisíc eur) ročne;
- 7.1.3. sa zaväzuje začať s výstavbou rodinného domu na Nehnutelnosti v lehote jedného roka odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom v zmysle Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon); za začatie výstavby sa bude považovať najmenej vybudovanie základovej dosky vrátane inžinierskych sietí – prípojok; v prípade porušenia záväzku Kupujúcim sa zmluvné strany dohodli na práve spätnej kúpy, t. j. že Predávajúci (oprávnený z práva spätnej kúpy) má právo žiadať od Kupujúceho (povinný z práva spätnej kúpy) spätnú kúpu Nehnutelnosti; do lehoty jedného roka sa nezapočítava obdobie, počas ktorého nemohli povinný z práva spätnej kúpy realizovať investičný zámer z titulu zásahu vyššej moci (prekážka, ktorá nastane nezávisle od vôle povinných z práva spätnej kúpy a bude im brániť v splnení ich povinností; napríklad všetky živelné pohromy) ako okolností, ktoré vylučujú (znemožňujú) zodpovednosť povinných z práva spätnej kúpy; právo spätnej kúpy – pri uplatnení práva Predávajúcim, spočíva v povinnosti Kupujúceho späťne predať do vlastníctva Predávajúceho Nehnutelnosť, a to za tých istých podmienok ako ju nadobudli, vrátane výšky Kúpnej ceny; právo spätnej kúpy musí Predávajúci uplatniť u Kupujúceho písomnou formou v lehote najneskôr do 6 mesiacov od uplynutia doby na splnenie si záväzku dohodnutého v tomto bode; právo spätnej kúpy zanikne márnym uplynutím dohodnutej lehoty na uplatnenie si práva spätnej kúpy;
- 7.1.4. sa zaväzuje, že nepresiahne dobu dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia do právoplatného vydania kolaudačného rozhodnutia (povinné obdobie), ako celkový čas výstavby (hlavný stavebný objekt v stavebnom povolení - zapísať každý objekt zvlášť ako stavebný objekt a každý sa potom môže zvlášť kolaudovať); v prípade, ak Kupujúci poruší tento záväzok zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 20 % Kúpnej ceny, ktorú sa zaväzuje zaplatiť Kupujúci do 30 dní od doručenia písomnej výzvy Predávajúceho s tým, že zároveň sa Kupujúcemu povinné obdobie pre splnenie predmetnej podmienky predĺži o 1 rok; pri opakovanom nesplnení predmetnej podmienky sa opakovane platí zmluvná pokuta v rovnakej výške a opäť sa predlžuje povinné obdobie o 1 rok; tento cyklus sa opakuje až do splnenia predmetnej podmienky.

8. DOHODA O PREDKUPNOM PRÁVE

8.1. Zmluvné strany sa dohodli na predkupnom práve Predávajúceho k predmetu zmluvy za nasledovných podmienok:

- 8.1.1. v prípade záujmu Kupujúceho previesť (akokoľvek scudziť) vlastnícke právo k Nehnutelnosti alebo k rozostavanej stavbe na Nehnutelnosti na tretiu osobu, Kupujúci predmet zmluvy je povinný písomne ho ponúknuť na predaj Predávajúcemu; kúpna cena za Nehnutelnosť (pozemok) bude zodpovedať rovnakej výške, za akú Kupujúci nadobudol Nehnutelnosť od Predávajúceho touto Zmluvou; kúpna cena za rozostavaný rodinný dom bude určená znaleckým posudkom, ktorý bude vypracovaný na náklady stavebníkov; predkupné právo bude časovo obmedzené odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim k Nehnutelnosti až do dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe postavenej na Nehnutelnosti (dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia zanikne predkupné právo ak sa zmluvné strany nedohodnú inak); lehota

splatnosti kúpnej ceny za Nehnutelnosť a rozostavanú stavbu je tri mesiace odo dňa doručenia ponuky Predávajúcemu; v prípade, že Predávajúci svoje predkupné právo nevyužije v lehote troch mesiacov od doručenia ponuky, v ktorej lehote sa zaväzuje zaplatiť aj kúpnu cenu, jeho predkupné právo zanikne.

- 8.2. Predkupné právo Predávajúceho platí aj pre prípad iného scudzenia Nehnutelnosti a rozostavanej stavby, ako jeho predajom.
- 8.3. V prípade, ak Kupujúci poruší svoj záväzok dohodnutý v bode 8.1. Zmluvy (neponúknú Predávajúcemu na odpredaj Nehnutelnosti a rozostavanú stavbu), porušenie tohto záväzku Kupujúceho je sankcionované zároveň dohodnutou zmluvnou pokutou vo výške 50 % Kúpnej ceny, ktorá je splatná do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na úhradu zmluvnej pokuty.
- 8.4. Predkupné právo je dohodnuté ako vecné právo.

9. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci hradí poplatky a náklady súvisiace s vkladom vlastníckeho práva a zápisom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 9.2. Kupujúci v zmysle prísl. právnych predpisov SR splnomocňuje: JUDr. Ludmila Petrušová, advokátka, s.r.o., so sídlom v Žiari nad Hronom, A. Dubčeka 386/10:
 - 9.2.1. k vyhotoveniu, podpísaniu, podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva s právom spätnej kúpy a predkupným právom a k zastupovaniu v konaní o povolenie vkladu, až do právoplatného skončenia veci; právna zástupkyňa je povinná/oprávnená podať návrh na vklad vlastníckeho práva s právom spätnej kúpy a predkupným právom v lehote 5 pracovných dní odo dňa oznámenia, že Kúpna cena bola zaplatená;
 - 9.2.2. vykonaniu prípadných opráv, zmien alebo doplnkov tejto Zmluvy, resp. odstráneniu prípadných väd tejto Zmluvy, pokiaľ bude pre platnosť alebo účinnosť tejto Zmluvy alebo niektorého z ustanovení tejto Zmluvy potrebné túto Zmluvu príslušným spôsobom doplniť alebo zmeniť (chyby v písaní, počítaní).
- 9.3. Predávajúci sa zaväzuje počas doby od uzatvorenia tejto Zmluvy do dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy v prospech Kupujúceho:
 - 9.3.1. predmet zmluvy nepredať, nedarovať, nezameniť, nevložiť ako vklad do základného imania právnickej osoby ani do majetku subjektu, ktorá nie je právnickou osobou, alebo inak nescudziť, okrem predaja podľa tejto Zmluvy;
 - 9.3.2. predmet zmluvy neprenajať, nezatažiť záložným právom, predkupným právom, vecným bremenom ani iným právom tretej osoby;
 - 9.3.3. nepodniknúť žiadne kroky, ktoré by mohli viesť k obmedzeniu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho alebo znížiť hodnotu predmetu zmluvy.
- 9.4. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si poskytnúť súčinnosť potrebnú pre naplnenie účelu tejto Zmluvy, ako aj pre povolenie vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy na základe tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho. Ak po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva Okresný úrad Žiar nad Hronom, katastrálny odbor, vyzve navrhovateľa (Predávajúceho) na odstránenie akejkoľvek vady návrhu, pričom na odstránenie tejto vady bude potrebné uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve, Zmluvné strany sa zaväzujú takúto vadu odstrániť a/alebo takýto dodatok uzatvoriť najneskôr do 15 dní po doručení výzvy na odstránenie vady podaného návrhu navrhovateľovi.

10. Odstúpenie od zmluvy

- 10.1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, pokiaľ Kupujúci nezaplatí Kúpnu cenu riadne a včas.

- 10.2. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, pokiaľ nastane ktorákoli z nižšie uvedených skutočností:
- 10.2.1. ktorékoli z vyhlásení Predávajúceho uvedených v bodoch 5.1.1. až 5.1.5. Zmluvy sa ukáže byť v akomkoľvek podstatnom ohľade nepravdivé, neúplné alebo nepresné;
 - 10.2.2. správny orgán zamietne návrh na vykonanie vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy v prospech Kupujúceho;
 - 10.2.3. správny orgán zastaví konanie o návrhu na vykonanie vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy v prospech Kupujúceho;
 - 10.2.4. na liste vlastníctva, na ktorom bude zapísané vlastnícke právo k predmetu zmluvy v prospech Kupujúceho, budú zapísané údaje, ktoré nie sú v súlade s touto Zmluvou, s výnimkou pravopisných chýb alebo zjavných nesprávností v opise, ktoré sú na príslušnom liste vlastníctva odstrániteľné, resp. opraviteľné.
- 10.3. Odstúpenie od Zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v ňom byť uvedený dôvod, pre ktorý Predávajúci/Kupujúci od zmluvy odstupuje, inak je odstúpenie neplatné.
- 10.4. Účinky odstúpenia od dohody nastávajú ex tunc, tzn., že dohoda sa zrušuje od začiatku.

11. OZNÁMENIA A VZÁJOMNÁ KOMUNIKÁCIA

- 11.1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, každé oznámenie, informácia alebo iné dokumenty posielané druhej zmluvnej strane na základe tejto Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane osobne, doporučenou zásielkou alebo elektronickou poštou.
- 11.2. Každé oznámenie, informácia alebo iné dokumenty posielané ako je uvedené vyššie sa považujú za doručené:
- a) ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia príjemcom alebo odmietnutím prevzatia príjemcom;
 - b) ak sú doručované doporučenou zásielkou, v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti jej doručenia z akýchkoľvek dôvodov;
 - c) ak sú doručované elektronickou poštou, po prijatí potvrdenia o úspešnom doručení správy druhej zmluvnej strane.

12. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 12.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že:
- 12.1.1. svojimi zmluvnými prejavmi sú viazané už od okamihu podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami;
 - 12.1.2. zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov;
 - 12.1.3. vlastnícke právo k nehnuteľnosti s predkupným právom bude zapísané v katastri nehnuteľností vydaním rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva, predkupného práva v zmysle Zmluvy do katastra nehnuteľností.
- 12.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že v súvislosti s poskytnutím právnych služieb zo strany advokátky bude advokátka spracúvať údaje zmluvných strán poskytnutých: JUDr. Ľudmila Petrušová, advokátka, s.r.o., so sídlom v Žiari nad Hronom, A. Dubčeka 386/10, a to v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov), ktoré sú v Zmluve uvedené.

Zmluvné strany vyhlasujú, že boli oboznámené s podmienkami ochrany súkromia, ktoré sú zverejnené na webovej stránke: www.advokatpetrusova.sk.

- 12.3. Vzťahy zmluvných strán založené Zmluvou, ak ich Zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov SR.
- 12.4. Akékoľvek zmeny Zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 12.5. Ak Zmluva neustanovuje inak, všetky oznámenia vyplývajúce zo Zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uskutočnené písomne, a to doporučeným listom alebo odovzdané osobne. V prípade poštového styku sa za deň uskutočnenia oznámenia považuje deň doručenia doporučeného listu poštovým úradom na adresu danej zmluvnej strany uvedenú v článku 1. tejto Zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom Zmluvy. Účinky doručenia písomných oznámení sú na účely Zmluvy splnené aj vtedy, ak príjemca príslušného oznámenia si toto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jeho prevzatie bezdôvodne odmietol.
- 12.6. Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) vyhotoveniach.
- 12.7. Zmluvné strany svojimi podpismi na Zmluve potvrdzujú, že sa so všetkými ustanoveniami Zmluvy riadne oboznámili, tieto sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu upraviť vzájomné vzťahy dohodnutým spôsobom zbavenú akýchkoľvek omylov, zmluvná voľnosť zmluvných strán nie je žiadnym spôsobom obmedzená a Zmluva nie je uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Krahule....., dňa 12.07.2024

za Predávajúceho

podpis :

Miroslav Schwarz
starosta obce Krahule

za Kupujúceho

podpis :

Ing. Elena Vargová

Prijímam splnomocnenie.

V Žiari nad Hronom, dňa 12.07.2024

podpis :

JUDr. Ľudmila Petrušová
konateľka – advokátka

Osvedčujem, že podpis na tejto listine
urobil (a) - uznal (a) za svoj

WG.

ELENA VARGOVÁ rođ. č. [redacted]

Trvalý pobyt: JASŤEJKA 315 [redacted] ANA - PUŽKOV

Toto osvedčenie je zapísané v [redacted]

knihy pod poradovým číslom [redacted]

Totožnosť osoby preukázané [redacted]

V Krahulách, dňa 12.7.2024

