

KÚPNA ZMLUVA s právom spätnej kúpy

uzavretá podľa ustanovenia § 588 a nasledujúcich v súlade s § 607 Občianskeho zákonníka – zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

zmluvné strany :

PREDÁVAJÚCI:

Názov: **Obec Veľké Kosihy**
Sídlo: Veľké Kosihy 125, 946 21 Veľké Kosihy
IČO: 00 306 703
DIČ: 2021035764
Zast: **Ing. Lajos Csóka, starosta obce**
IBAN: SK18 5600 0000 0038 0337 5002

(ďalej len „*predávajúci*“)

KUPUJÚCI: **Karol Vajkai, rod. Vajkai**
nar.
trvalé bydlisko:
občan SR

(ďalej ako „*kupujúci*“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

Predávajúci vyhlasuje, že vlastní v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 476, ktoré sú bližšie špecifikované v článku II. tejto kúpnej zmluvy, vedené Okresným úradom Komárno, Katastrálnym odborom pre okres Komárno, obec a katastrálne územie Veľké Kosihy.

Článok II. Špecifikácia vlastníctva

1. Predávajúci vlastní v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku nehnuteľnosti, ktoré sú vedené Okresným úradom Komárno, Katastrálnym odborom pre okres Komárno, obec a katastrálne územie Veľké Kosihy, na LV č. 476 ako:

- a) **stavby** (rodinný dom) so súp. č. 260, ktorý sa nachádza na pozemku s parc. registra „C“ č. 1370/11, o výmere 639 m², v spoluvlastníckom podiele predávajúceho v podiele 1/1 k celku,

Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

b) **pozemok** par. č. 1370/11, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 639 m²,

c) **pozemok** par. č. 1370/64, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 460 m²,

v spoluvlastníckom podiele predávajúceho, v podiele 1/1 k celku, umiestnené v zastavanom území obce Veľké Kosihy.

Článok III.

Predmet prevodu a kúpna cena

1. Predmetom tejto zmluvy je prejav vôle predávajúceho (predať) nehnuteľnosti za kúpnu cenu uvedenú v článku III. bod 2. tejto zmluvy na kupujúceho a súčasne prejav vôle kupujúceho tieto nehnuteľnosti za uvedených podmienok nadobudnúť (kúpiť) od predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva a to nehnuteľnosti, vedené Okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom, pre obec a k.ú. Veľké Kosihy, zapísané na LV č. 476, ako:

a) **stavby** (rodinný dom) so súp. č. 260, ktorý sa nachádza na pozemku s parc. registra „C“ č. 1370/11, o výmere 639 m², v spoluvlastníckom podiele predávajúceho v podiele 1/1 k celku,

Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

b) **pozemok** par. č. 1370/11, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 639 m²,

c) **pozemok** par. č. 1370/64, druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie , s výmerou 460 m²,

v spoluvlastníckom podiele predávajúceho, v podiele 1/1 k celku.

Nehnuteľnosti sú umiestnené v zastavanom území obce Veľké Kosihy.

(ďalej len „nehnuteľnosť“)

2. Predávajúci predáva kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku nehnuteľnosť, bližšie špecifikovanú v článku II. tejto zmluvy za kúpnu cenu vo výške 57 000,- EUR (slovom päťdesiatsedemtisíc euro“), ktorá bola určená vo výške všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle znaleckého posudku č. 11/2025 zo dňa 3.3.2025. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedenú kúpnu cenu uhradí kupujúci nasledovne:

- Prvá časť kúpnej ceny vo výške 34 200,- EUR (slovom tridsaťštyritisícdeväťsto eur) bude uhradená v deň podpísania tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho č. **IBAN: SK18 5600 0000 0038 0337 5002**, s uvedenou skutočnosťou predávajúci aj kupujúci súhlasia.

- Zostatok kúpnej ceny vo výške 22 800,- EUR (slovom dvadsaťdvatisícosemsto eur) sa zaväzuje kupujúci uhradiť v jednej splátke, najneskôr do 60 kalendárnych dní od podpísania tejto zmluvy na nasledovný účet predávajúceho:

- IBAN: SK18 5600 0000 0038 0337 5002,

S úhradou zostatku kúpnej ceny vo výške 22 800,- EUR (slovom dvadsaťdvatisícosemsto eur), predávajúci a kupujúci súhlasia. Všetky náklady vrátane, správneho poplatku za podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností hradí v plnej výške kupujúci. K uvedenému spôsobu predaja a spôsobu úhrady kúpnej ceny sa kupujúci zaväzuje a predávajúci s ním súhlasí.

3. Kúpna cena sa považuje za zaplatenú v plnej výške na základe vyššie uvedeného a to dňom pripísania zostatku kúpnej ceny na účet predávajúceho uvedeného v tejto zmluve.
4. Prevod nehnuteľnosti v zmysle tejto zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Kosihách na svojom 12. zasadnutí a to uznesením č. 12/6 zo dňa 14.03.2025.

Článok IV. Stav nehnuteľnosti

1. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti, stav nehnuteľnosti je mu známy z obhliadky nehnuteľnosti a zároveň bol oboznámený aj s obsahom listu vlastníctva č. 476, pre obec a k. ú. Veľké Kosihy a túto nehnuteľnosť kupuje v stave, v akom sa nachádza v deň podpisu kúpnej zmluvy.
2. Predávajúci vyhlasuje, že ručí za nespornosť svojho vlastníckeho práva. Zároveň vyhlasuje, že na predávaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne iné dlhy, vecné bremená, ani iné práva obmedzujúce vlastnícke právo kupujúceho.

Článok V. Nadobudnutie vlastníckeho práva

Kupujúci vlastnícke právo k nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v článku II. tejto zmluvy nadobudne dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Komárno, Katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Článok VI. Právo spätnej kúpy, zmluvná pokuta

1. Predávajúci a kupujúci si navzájom dohodli podľa ustanovení § 607 Občianskeho zákonníka právo spätnej kúpy predmetu prevodu v prospech predávajúceho. Právo spätnej kúpy spočíva v povinnosti kupujúceho spätne predať predávajúcemu nehnuteľnosť bližšie špecifikované v Čl. II. a III. tejto zmluvy (ďalej len „nehuteľnosť“), pri uplatnení práva spätnej kúpy v prípade, ak celková kúpna cena za nehnuteľnosť nebude v plnej výške uhradená do 60 kalendárnych dní od podpísania tejto kúpnej zmluvy účastníkmi tejto zmluvy. Právo spätnej kúpy si musí predávajúci uplatniť písomnou formou a to najneskôr do 2 mesiacov odo dňa, kedy nastane skutočnosť, ktorá je uvedená v predchádzajúcej vete. V prípade uplatnenia práva predávajúcim má kupujúci právo na zaplatenie už uhradenej kúpnej ceny v zmysle Čl. III. bod 2 tejto zmluvy (prvá časť kúpnej ceny), ktorá je splatná do 1 mesiaca od doručenia písomného oznámenia o uplatnení práva spätnej kúpy predávajúcim a kupujúci je povinný v tej istej lehote odovzdať nehnuteľnosť, na ktoré sa právo spätnej kúpy vzťahuje.

2. V prípade prušenia povinnosti uvedenej v Čl. III. bod. 2 tejto zmluvy, t.j. nezaplatenia zostatku kúpnej ceny zo strany kupujúceho vo výške 22 800,- EUR (slovom dvadsaťdvatisícosemsto eur) a to do 60 kalendárnych dní od podpísania tejto kúpnej zmluvy, zmluvnými stranami, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 10 000 EUR, ktorú je kupujúci povinný uhradiť najneskôr do 10 kalendárnych dní od nezaplatenia zostatku kúpnej ceny, t.j. po márnom uplynutí lehoty 60 kalendárnych dní od podpísania tejto kúpnej zmluvy účastníkmi tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 10 000 EUR je primeraná k porušeniu zmluvnej povinnosti zo strany kupujúceho. Účastníci tejto zmluvy sa zaväzujú prípadené spory riešiť prioritne mimosúdnu cestou.

Článok VII. Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci je oprávnený užívať nehnuteľnosť bližšie špecifikovanú v článku II. tejto zmluvy po jej podpísaní všetkými zmluvnými stranami. Predávajúci je povinný vypratať nehnuteľnosť do 60 kalendárnych dní od podpísania tejto zmluvy.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami § 588 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka - zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Do povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle viazané.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s § 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 bola vyhotovená na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva Veľké Kosihy č. 12/6 zo dňa 14.03.2025 v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva výtlačky budú predložené na Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor, po jednom vyhotovení prevezmú predávajúci, kupujúci a jedno vyhotovenie do spisu advokáta.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľa nebola obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
5. Predávajúci a kupujúci týmto vyhlasujeme, že boli sme náležite oboznámení s právami a povinnosťami, ktoré pre nás z tejto kúpnej zmluvy vyplývajú, s platobnými podmienkami a zákonnými podmienkami prechodu vlastníckeho práva z predávajúceho na kupujúceho.

Túto zmluvu vyhotovil **JUDr. Štefan Bende, advokát, so sídlom Župná 20, 945 01 Komárno, IČO: 41 609 727**, zapísaný do zoznamu advokátov Slovenskej advokátskej komory pod č. 7603.

Vo Veľkých Kosihách, dňa 03.04.2025

Predávajúci:

Obec Veľké Kosihy,

zast. Ing. Lajos Csóka, starosta obce

.....

Kupujúci:

Karol Vajkai

.....