

Kúpna zmluva

uzavretá podľa ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

a

Zmluva o zriadení predkupného práva

uzavretá v zmysle ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka

Predávajúca (pre kúpnu zmluvu)

Oprávnená (pre zmluvu o zriadení predkupného práva):

Obec Trstená na Ostrove

IČO: 00305782

DIČ: 2021139802

930 04 Trstená na Ostrove 20

zastúpená: Mgr. Zuzanou Bónovou – starostkou obce

bank. spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: SK51 5600 0000 0038 4845 7001

(ďalej aj ako „**predávajúca**“ alebo „**oprávnená**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Kupujúci (pre kúpnu zmluvu)

Povinní (pre zmluvu o zriadení predkupného práva):

1. Jaroslav Rigo, rodné priezvisko Rigo

nar. 10.4.1979, r.č. 790410/6122

trvale bytom Bilíkova 1869/22, 841 01 Bratislava - Dúbravka,
obč. SR

(ďalej len „**kupujúci v rade 1.**“ v príslušnom gramatickom tvare pri kúpnej zmluve)

(ďalej len „**povinný v rade 1.**“ v príslušnom gramatickom tvare pri zmluve o zriadení
predkupného práva)

a manželka

2. Zuzana Rigová , rodné priezvisko Štendová

nar. 7.2.1977, r.č. 775207/6112

trvale bytom 930 04 Trstená na Ostrove 39, obč. SR

(ďalej len „**kupujúca v rade 2.**“ v príslušnom gramatickom tvare pri kúpnej zmluve)

(ďalej len „**povinná v rade 2.**“ v príslušnom gramatickom tvare pri zmluve o zriadení
predkupného práva)

(ak ide o oboch kupujúcich tak len „ **kupujúci** “ alebo „**kupujúci manželia**“ v príslušnom
gramatickom tvare

ak ide u oboch povinných tak len „**povinní z predkupného práva**“ alebo „**povinní**“
v príslušnom gramatickom tvare)

sa dohodli na uzatvorení kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení predkupného práva
nasledovne:

Článok I.

Predmet prevodu

1. Predávajúca je výlučnou vlastníčkou pozemku vedeného na katastrálnom odbore Okresného úradu Dunajská Streda, na **LV č. 954**, okres Dunajská Streda, obec Trstená na Ostrove, katastrálne územie Trstená na Ostrove ako parcela registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, a to parc.č.621/13 - orná pôda o výmere 490 m² v 1/1-ine, teda celosti.
2. Predávajúca touto kúpnu zmluvou predáva pozemok parc.č.621/13 - orná pôda o výmere 490 m² vedený na katastrálnom odbore Okresného úradu Dunajská Streda, na **LV č. 954**, okres Dunajská Streda, obec Trstená na Ostrove, katastrálne územie Trstená na Ostrove ako parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape kupujúcim manželom do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM) v 1/1-ine a kupujúci manželia uvedený pozemok kupujú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM) v 1/1-ine, teda celosti.

Článok II.

Kúpna cena a ostatné platby

1. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená znaleckým posudkom č. 9/2024 vyhotoveným znaleckou organizáciou Hodnota s.r.o., so sídlom Macov 54, 930 32 Blatná na Ostrove zo dňa 12.02.2024 v čiastke 33,53 EUR/m² a celková všeobecná hodnota pozemku bola ustálená zaokrúhlene v sume 16 400 EUR.
2. Kúpna cena bola dohodnutá v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva v Trstenej na Ostrove zo dňa 12.02.2024, číslo uznesenia 12/1/2024 v sume 35 EUR/m², t.j. v čiastke **17 150 EUR**, **slovom: sedemnást'tisícjednostopäťdesiat eur** (490 m² x 35 EUR/m² = 17 150 EUR).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude zaplatená nasledovne:
Na úhradu kúpnej ceny sa započíta čiastka 8005 EUR, ktorú kupujúci manželia Rigovci zaplatili obci Trstená na Ostrove podľa pôvodnej kúpnej zmluvy zo dňa 24.10.2017, kde vklad vlastníctva v prospech týchto manželov bol povolený pod číslom konania V 1006/2018 a manželia Rigovci výslovne vyhlásili, že si nežiadajú vrátiť túto čiastku ani po odstúpení od kúpnej zmluvy a zániku pôvodnej kúpnej zmluvy, keďže opätovne sa uchádzajú o prevod pozemku a podali žiadosť o vydanie stavebného povolenia.
Zmluvné strany sa dohodli, že obec Trstená na Ostrove si ponechá čiastku 8005 EUR a táto suma sa započítava do plnenia kupujúcich manželov z titulu kúpnej ceny dohodnutej v tejto kúpnej zmluve, čím sa celková pohľadávka predávajúcej z titulu kúpnej ceny znižuje o 8005 EUR a rozdiel, ktorý má byť zaplatený kupujúcimi manželmi bude predstavovať 9145 EUR, slovom: deväťtisícjeden-stoštyridsaťpäť eur (17 150 EUR - 8005 EUR = 9145 EUR).
4. Účastníci sa dohodli, že kupujúci manželia zaplatia predávajúcej okrem kúpnej ceny aj:
a) správny poplatok za návrh na vklad vlastníctva v sume 66 EUR.
b) náklady za znalecký posudok, ktorý bol vyhotovený za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku v sume 150 EUR, a to v plnej výške.
5. Účastníci kúpnej zmluvy sa teda dohodli, že kupujúci manželia sa zaväzujú zaplatiť predávajúcej celkom **9145 EUR + 150 EUR** t.j. **spolu 9 295 EUR**, slovom: deväťtisícdeväťdesiatpäť eur, a to do 3 (slovom: troch) pracovných dní po uzatvorení tejto kúpnej zmluvy, a to bezhotovostne prevodom tejto sumy na účet predávajúcej uvedený v záhlaví tejto kúpnej zmluvy.
Platba sa považuje za zaplatenú jej pripísaním na účet predávajúcej. Ide o solidárny záväzok kupujúcich manželov.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak kúpna cena a ostatné platby uvedené v odseku 5 tohto článku kúpnej zmluvy nebude zaplatená riadne a včas, predávajúca môže odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia adresátovi. Odstúpením sa kúpna zmluva zrušuje od začiatku. V prípade odstúpenia od kúpnej zmluvy adresát odstúpenia na požiadanie oprávnenej zmluvnej strany sa zaväzuje písomne potvrdiť, že došlo k odstúpeniu od zmluvy s účinkami jej zrušenia.

7. Predaj sa realizuje jednak v súlade s ustanovením § 9a ods.15 písm.f) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva v Trstenej na Ostrove zo dňa 12.02.2024, číslo uznesenia 12/1/2024, keďže ide o prípad hodný osobitného zreteľa. Prevod pozemku v prospech kupujúcich manželov bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva 3/5 väčšinou obecného zastupiteľstva. Zámer prevodu bol po zákonnú dobu zverejnený aj na webovej stránke obce.

8.Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníctva bude podaný na katastrálny odbor Okresného úradu Dunajská Streda až po pripísaní celej kúpnej ceny na účet predávajúcej vrátane zaplataenia ďalších trov uvedených v odseku 5 tohto článku tejto kúpnej zmluvy.

9.Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníctva riadnym konaním bude oprávnená podať samotná predávajúca bez súčinnosti kupujúcich manželov. Kupujúci manželia týmto prehlasujú že berú na vedomie, že právo podať návrh na vklad vlastníctva preberá na seba predávajúca. Predávajúca sa zaväzuje, že do 10 dní po nadobudnutí účinnosti kúpnej zmluvy a do 10 dní po pripísaní celej kúpnej ceny a pridružených trov na jej účet podá na príslušný katastrálny odbor návrh na vklad vlastníctva spolu s návrhom na vklad predkupného práva.

Článok III.

Vyhlásenia a prehlásenia zmluvných strán

1.Predávajúca prehlasuje, že

- a) žiadna tretia osoba nemá a ani si neuplatňuje k predmetu kúpy vlastnícke právo, alebo iné právo, o predmet kúpy sa nevedie žiadny spor, alebo žiadne správne, alebo iné konanie,
- b) predmet kúpy nie je zaťažený žiadnou ťarchou vecno-právnej povahy (napr. vecným bremenom) ani obligačno-právnej povahy,
- c) predávajúca je oprávnená uzavrieť túto kúpnu zmluvu a jej uzavretie nepredstavuje porušenie žiadnej jej povinnosti ani podľa právneho predpisu ani podľa zmluvy s treťou osobou ani podľa úradného rozhodnutia,

2.Kupujúci manželia prehlasujú, že :

- a) nemajú veriteľov s právnym titulom na výkon rozhodnutia, ktorí by po povolení vkladu vlastníctva mohli zriadiť exekučné záložné právo, alebo daňové exekučné záložné právo, alebo sa domáhať vydanie neodkladného opatrenia súdom,
- b) na ich majetok sa nevedie konkurz, reštrukturalizácia, a nie sú v zadlžení, preto takéto konania nehrozia,
- c) stav kúpeného pozemku dobre poznajú a takto ho kupujú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

3.Kupujúci manželia týmto prehlasujú, že berú na vedomie že v zmysle ust. § 145 ods.2

Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí patriacich do BSM sú oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne (solidárne), teda všetky právne úkony, ktoré budú vykonané zo strany obce Trstená na Ostrove voči manželom Rigovcom budú účinné, ak budú doručené a uplatnené voči hociktorému z manželov a takisto hociktorý z manželov je oprávnený

konat' za druhého manžela právny úkon týkajúci sa spoločnej veci ,teda aj pozemku, ktorý je predmetom tejto kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení predkupného práva.

Článok IV. **Nadobúdanie vlastníctva**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastníctvo k odpredanému pozemku v zmysle tejto kúpnej zmluvy prechádza na kupujúcich manželov dňom povolenia vkladu vlastníctva do katastra nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda, a tým istým dňom prechádzajú na kupujúcich manželov všetky práva a povinnosti spojené so vlastníctvom a užívaním nehnuteľnosti.

Článok V.

Osobitná zmluva(dohoda) zmluvných strán podľa § 51 Obč.zákonníka

1. Zmluvné strany sa dohodli v zmysle ustanovenia §51 Občianskeho zákonníka nasledovne:

- a) kupujúci manželia sa zaväzujú, že do 2 rokov od nadobudnutia vlastníctva k odkúpenému pozemku splnia všetky zákonné podmienky na vydanie stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu vrátane predloženia všetkých dokumentov potrebných na vydanie stavebného povolenia a podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia nebude zo strany kupujúcich manželov vzatá späť
- b) kupujúci manželia sa zaväzujú, že po vydaní právoplatného stavebného povolenia, najneskôr však do 2 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníctva k pozemku fakticky aj začnú s výstavbou rodinného domu. Za začiatok výstavby sa pre účely tejto kúpnej zmluvy považuje aspoň polozenie kompletých betónových základov domu;
- c) kupujúci manželia sa zaväzujú výstavbu rodinného domu ukončiť (a docieľiť kolaudáciu domu) najneskôr do 2 rokov odo dňa vydania stavebného povolenia, pokiaľ v stavebnom polení nebude určená dlhšia doba na dokončenie stavby
- d) kupujúci manželia sa zaväzujú pozemok, alebo jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel k pozemku nepreviesť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Obce Trstená na Ostrove, a to až do právoplatnej kolaudácie rodinného domu; za prevod sa považuje akékoľvek odplatné, alebo bezodplatné scudzenie pozemku, jeho časti, alebo spoluvlastníckeho podielu k pozemku.

2. V prípade porušenia hociktorého z vyššie uvedených záväzkov kupujúcich manželov zakotvených v odseku 1 písm. a) až d) tohto článku zmluvy predávajúca má právo odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy, čím sa kúpna zmluva zrušuje od začiatku. Odstúpenie od kúpnej zmluvy je účinné dňom jeho doručenia adresátovi.

Po zániku kúpnej zmluvy sa zmluvné strany vysporiadajú v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o vydaní bezdôvodného obohatenia,

3.V prípade porušenia záväzku uvedeného v odseku 1.pím.d)tohto článku predávajúca môže odstúpiť od kúpnej zmluvy kým prebieha vkladové konanie ohľadne prevodu medzi manželmi Rigovcami a 3. osobou. Po prípadnom vydaní rozhodnutia o povolení vkladu vlastníctva v prospech 3 osoby obec Trstená na Ostrove bude mať právo domáhať sa náhrady škody (zmluvnej pokuty) z dôvodu porušenia predkupného práva v zmysle ustanoví zmluvy o zriadení predkupného práva, pokiaľ predkupné právo obce Trstená na Ostrove bolo porušené.

4.Odstúpením od kúpnej zmluvy nie je dotknuté právo predávajúcej na náhradu škody ani jej právo na zmluvnú pokutu.

Článok VI.

Zmluva o zriadení predkupného práva

1. Predmetom zmluvy o zriadení predkupného práva povinnými (manželmi Jaroslavom a Zuzanou Rigovcami) v prospech oprávnenej (Obce Trstená na Ostrove) je pozemok, ktorý je predmetom tejto kúpnej zmluvy, t.j. parc.č.621/13 - orná pôda o výmere 490 m² vedený na katastrálnom odbore Okresného úradu Dunajská Streda, na **LV č. 954**, okres Dunajská Streda, obec Trstená na Ostrove, katastrálne územie Trstená na Ostrove ako parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape v 1/1-ine.

2. Povinní manželia sa zaväzujú, že ak sa rozhodnú predmetný pozemok, jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel k pozemku, ktorý nadobudli od oprávnenej odplatne či bezodplatne previesť na tretiu osobu, sú povinní ho najprv písomne ponúknuť na odkúpenie oprávnenej, a to za rovnakú kúpnu cenu, resp. za obdobných zmluvných podmienok za ktorých ho získali od oprávnenej podľa kúpnej zmluvy pojadtej do tejto listiny.

3.Ak predmetom prevodu má byť iba časť pozemku, alebo spoluvlastnícky podiel, v tomto prípade odplata sa určí v alikvotnej časti pôvodnej kúpnej ceny.

4.Zmluvné strany sa dohodli, že povinní v písomnej ponuke musia uviesť číslo účtu kódom svojej banky (IBAN), na ktorý má byť kúpna cena poukázaná a predložiť návrh kúpnej zmluvy so všetkými zákonnými náležitosťami, inak ponuka na odkúpenie bude právne irelevantná. Obec Trstená na Ostrove je oprávnená využiť svoje predkupné právo do 3 mesiacov odo dňa doručenia právne relevantnej písomnej ponuky.

Ak by z akéhokoľvek dôvodu ponuka zo strany povinných nebola po stránke právnej nebola perfektná, alebo povinní by neposkytli riadne a včas súčinnosť potrebnú na uzatvorenie zmluvy o prevode pozemku oprávnená bude môcť urobiť svojim zákonným povinnosťami zadosť aj tým, že za účelom plnenia kúpnu cenu uloží do notárskej úschovy, a to na náklady povinných.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo oprávnenej sa bude vzťahovať pre prípady akéhokoľvek scudzenia tohto pozemku, alebo jeho časti, alebo akéhokoľvek spoluvlastníckeho podielu k predmetnému pozemku zo strany povinných manželov.

6. Pod scudzením pre účely tejto zmluvy sa rozumie najmä akýkoľvek odplatný či bezodplatný prevod, na základe ktorého vlastníctvo na dobu prechodnú, alebo trvalú prejde na tretiu osobu.

7.Ak sa predkupné právo oprávnenej porušilo, môže sa oprávnená od nadobúdateľa pozemku domáhať, aby pozemok jej vec ponúkol na predaj za obdobných podmienok za akých nadobudol. V prípade porušenia tohto záväzku nadobúdateľa oprávnená sa môže domáhať nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa rozhodnutím súdu.

8.V prípade porušenia predkupného práva oprávnenej táto sa môže domáhať od povinných z predkupného práva okrem náhrady škody, ktorá predstavuje rozdiel medzi kúpnu cenou za ktorú povinní nadobudli predmetný pozemok a medzi kúpnu cenou za ktorú predali predmetný pozemok tretej osobe. Náhrada škody je splatná do 7 dní po doručení výzvy na jej úhradu.

9. Účastníci zmluvy o zriadení predkupného práva sa dohodli, že v prípade porušenia záväzkov povinných oprávnená má aj právo na zmluvnú pokutu vo výške 20 % kúpnej ceny za ktorú povinní previedli pozemok na 3. osobu.

Zmluvná pokuta je splatná do 7 dní po zaslaní výzvy na jej zaplatenie.

Zmluvná pokuta sa poukazuje bezhotovostne na účet Obce Trstená na Ostrove.

10. Zmluvné strany týmto deklarujú, že práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce s tejto zmluvy o zriadení predkupného práva majú vecno-právne účinky.(in rem). Predkupné právo bude pôsobiť aj voči právnym nástupcom povinných. Predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností.

11. Zmluvné strany navrhujú, aby predkupné právo bolo zapísané katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda nasledovne:

„Predkupné právo v prospech Obce Trstená na Ostrove pre prípad akéhokoľvek odplatného alebo bezodplatného scudzenia pozemku CKN parc.č.621/13 - orná pôda o výmere 490 m², alebo jeho časti, vrátane z neho vytvorených nových parciel a ich častí, ako i pre prípad akéhokoľvek odplatného alebo bezodplatného scudzenia spoluvlastníckeho podielu k pozemku na tretiu osobu.“

12. Trovy zriadenia a zrušenia predkupného práva vecno-právnej povahy a jeho zmeny na predkupné právo obligačnej povahy znáša oprávnená z predkupného práva.

13. Predkupné právo zanikne (pokiaľ k jeho zániku nedošlo iným spôsobom už skôr) najneskôr dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k rodinnému domu, ktorý si oprávnená zriadi na predmetnom pozemku, resp. na jeho časti.

Článok VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Účastníci zmlúv vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a písomné vyhotovenie týchto zmlúv sa zhoduje so slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle, zmluvy pojaté do tejto listiny neuzavreli v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

2. Pre účely týchto zmlúv kupujúci súhlasia so spracúvaním ich osobných údajov v zmysle zákona o ochrane osobných údajov.

3. V prípade odstúpenia od kúpnej zmluvy nie je dotknuté právo na náhradu škody ani na zmluvnú pokutu a nedotknuté ostávajú aj ďalšie práva a záväzky ktoré odstúpením nie sú dotknuté. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody.

4. Účastníci zmlúv vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmlúv nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právne úkony urobili v predpísanej forme.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že ak by došlo k prerušeniu vkladových konaní katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda, bez omeškania učinia právny úkon potrebný k odstráneniu prekážky povolenia vkladu vlastníctva v prospech kupujúcich a vkladu predkupného práva v prospech oprávnenej.

6. Ak by akékoľvek ustanovenie týchto zmlúv bolo neplatné, nie je tým dotknutá platnosť zmlúv, resp. platnosť ostatných ustanovení zmlúv.

7. Akékoľvek chyby v písaní a v počítaní, alebo iné zrejme nesprávnosti neurobia zmluvy pojaté do tejto listiny neplatnými, ale vada sa odstráni na výzvu hociktorej zmluvnej strany dodatkom

k príslušnej zmluve.

8. Zmluvné strany prehlasujú, že ak by došlo zo strany katastrálneho odboru Okresného úradu Dunajská Streda k zamietnutiu vkladu vlastníctva v prospech kupujúcich, alebo vkladu predkupného práva, zmluvné strany učinia ďalší právny úkon potrebný k nadobudnutiu vlastníctva v prospech kupujúcich a k zavkladovaniu predkupného práva v prospech oprávnenej.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že ak by z akéhokoľvek dôvodu niektorá zmluva, alebo jej časť bola neplatná, alebo zrušená, zaväzujú sa neplatnú zmluvu, alebo neplatnú časť zmluvy nahradiť novou zmluvou, smerujúcou k účelu sledovaného predmetnou zmluvou.
10. Tieto zmluvy budú pred podaním návrhu na vklady do katastra nehnuteľností Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor zverejnené v zmysle platných právnych predpisov - §5a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení zákonov. Zverejnenie zmlúv v centrálnom registri zmlúv zabezpečuje obec.
11. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia §47a ods.1 Občianskeho zákonníka ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvy si prečítali, ich ustanoveniam porozumeli a na znak súhlasu s ich obsahom ich podpísali.

v Trstenej na Ostrove dňa 19. 3. 2024

Predávajúca a
Oprávnená :

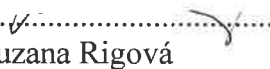

.....
Obec Trstená na Ostrove
zastúpená Mgr. Zuzanou Bónovou
starostkou obce
(úradne osvedčený podpis)



Kupujúci v rade 1.
a Povinný v rade 1.:


.....
Jaroslav Rigo

Kupujúca v rade 2.
a Povinná v rade 2.:


.....
Zuzana Rigová

