

KÚPNA ZMLUVA č.KZ/OVS/2025-1

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

I. Zmluvné strany

Predávajúci:

Obec Poľany

Sídlo:

Hlavná 35, 076 84 Leles

Osoba oprávnená k podpisu:

Ing. Bagonyi Juraj – starosta

IČO:

00 331 848

DIČ:

202 073 0514

názov banky:

SK27 5600 0000 0005 2314 0002

IBAN:

ČSOB a.s.

e-mail:

obecpolany@gmail.com

(ďalej len „predávajúci“ v príslušnom gramatickom tvare)

(v prípade podnikateľa)

Kupujúci:

(obchodný názov)

štatutárny orgán:

.....

sídlo:

.....

IČO:

.....

DIČ:

.....

IČ DPH:

.....

názov banky:

.....

IBAN:

.....

zapísaný v

.....

e-mail:

.....

(v prípade fyzickej osoby - nepodnikateľa)

Kupujúci:

(meno, priezvisko, rodné meno)

narodený:

.....

rodné číslo:

.....

bytom:

.....

názov banky:

.....

IBAN:

.....

e-mail:

.....

(ďalej len „kupujúci“ v príslušnom gramatickom tvare)

predávajúci a kupujúci spoločne ďalej ako „**zmluvné strany**“ (v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvárajú na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže a na základe vzájomne dosiahnutého konsenzu predovšetkým podľa ustanovenia § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka túto kúpnu zmluvu (ďalej len „**Zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

II. Predmet zmluvy

II.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Poľany, obec Poľany, okres Trebišov zapísaných na liste vlastníctva č. 784, v časti B: vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1, v časti C: bez tiarch a záväzkov a to:

- pozemok parcely registra „C“ KN parcela číslo 184, druh pozemku záhrada o výmere 493 m²;
- pozemok parcely registra „C“ KN parcela číslo 185, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 547 m².

II.2 Predmetom zmluvy je predaj nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Poľany, obec Poľany, okres Trebišov zapísaných na liste vlastníctva č. 784, v časti B: vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1, v časti C: bez tiarch a záväzkov a to:

- pozemok parcely registra „C“ KN parcela číslo 184, druh pozemku záhrada o výmere 493 m²;
- pozemok parcely registra „C“ KN parcela číslo 185, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 547 m².

(ďalej len „**predmet zmluvy**“ v príslušnom gramatickom tvare).

II.3 Predávajúci touto Zmluvou predáva a kupujúci kupuje predmet zmluvy uvedený v bode 2.2 tohto článku Zmluvy.

II.4 Spôsob prevodu predmetu zmluvy na základe obchodnej verejnej súťaže a podmienky obchodnej verejnej súťaže bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Poľanoch č. 5/2024 zo dňa 16.12.2024 (ďalej len „**Obchodná verejná súťaž**“ v príslušnom gramatickom tvare).

II.5 Kupujúci vyhlasuje, že sa dôkladne oboznámil s podmienkami Obchodnej verejnej súťaže, na základe ktorej sa uzatvára táto Zmluva, a to predovšetkým v časti týkajúcej sa využitia predmetu zmluvy. Kupujúci ďalej vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy detailne oboznámil so stavom predmetu zmluvy a že v stave, v akom predmet zmluvy stojí a leží, túto od predávajúceho kupuje a preberá bez akýchkoľvek námietok. Predávajúci nezodpovedá kupujúcemu za faktické vady predmetu zmluvy. Kupujúci berie na vedomie, že na predmete zmluvy mohli byť v minulosti uložené inžinierske siete, pričom oprávnenia prevádzkovateľov vo vzťahu k týmto inžinierskym sieťam vyplývajú z osobitných právnych predpisov.

III. Kúpna cena a platobné podmienky

III.1 Kúpna cena predmetu zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá na základe výsledkov Obchodnej verejnej súťaže vo výške:

..... **EUR**
(slovom eur)

III.2 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena uvedená v tejto Zmluve je konečná a nezahŕňa daň z pridanej hodnoty (DPH), nakoľko predávajúci nie je platiteľom DPH podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, a preto sa na predmetný prevod DPH nevzťahuje.

III.3 Do kúpnej ceny sa započítava finančná zábezpeka vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc eur), ktorú kupujúci uhradil na účet predávajúceho ešte pred uzatvorením Zmluvy. Zostávajúcu časť kúpnej ceny, ktorá zodpovedá rozdielu kúpnej ceny podľa bodu 3.1 tohto článku Zmluvy a zloženej zábezpeky, uhradí kupujúci do 10 dní odo dňa podpísania Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví zmluvy, variabilný symbol (VS): **20251**, účel platby: **UHRADA KZ/OVS/2025-1**.

III.4 Za dátum úhrady kúpnej ceny sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet predávajúceho.

IV. Práva a povinnosti

IV.1 Predávajúci sa zaväzuje, že odo dňa uzavretia tejto Zmluvy až do právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Trebišov, katastrálny odbor, ktorým sa povolí vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností, neprevedie predmet zmluvy na iného a ani ju nezaťaží.

IV.2 Zmluva podlieha vkladu do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Trebišov, katastrálny odbor. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá predávajúci, ktorý znáša náklady s tým spojené, a to až po úplnom zaplatení kúpnej ceny.

IV.3 Kupujúci nie je oprávnený vykonávať na predmete zmluvy akékoľvek stavebné úpravy alebo iné zmeny skôr, ako bude povolený vklad vlastníckeho práva k predmetu zmluvy v prospech kupujúceho.

IV.4 Kupujúci sa zaväzuje k realizácii investičného zámeru na predmete zmluvy výlučne v súlade s návrhom predloženým v rámci Obchodnej verejnej súťaže - realizácia stavby nájomného bytového domu v rozsahu svojho návrhu prihláseného do Obchodnej verejnej súťaže, pričom zároveň sa kupujúci zaväzuje, že stavba nájomného bytového domu bude právoplatne ukončená kolaudačným rozhodnutím najneskôr v termíne do (*pri predložení návrhu zmluvy doplní kupujúci*) od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Kupujúci sa zaväzuje dodržať nájomný charakter bytového domu a zodpovedá predávajúcemu za jeho dodržiavanie po dobu 5 rokov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bez ohľadu na existenciu jeho vlastníckeho pomeru k prevádzanej nehnuteľnosti. V opačnom prípade vzniká predávajúcemu podľa článku V. bodu 5.1 písm. b) tejto Zmluvy právo odstúpiť od Zmluvy.

IV.5 Predávajúci ako oprávnený a kupujúci ako povinný sa dohodli na vecnom predkupnom práve na predmet zmluvy. Kupujúci sa týmto zaväzuje v prospech predávajúceho k vecnému predkupnému právu k predmetu zmluvy a predávajúci toto vecné predkupné právo k predmetu zmluvy prijíma. Obsahom tohto vecného predkupného práva je záväzok kupujúceho a jeho právneho nástupcu ako povinného pre prípad, že by chceli predmet zmluvy akýmkoľvek spôsobom scudziť, najskôr tento predmet zmluvy ponúknuť ku kúpe predávajúcemu ako oprávnenému, a to za cenu, za ktorú túto nehnuteľnosť kupujúci nadobudol podľa Zmluvy na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže.

IV.6 Pre účely tejto Zmluvy sa za vyššiu moc považujú mimoriadne, nepredvídateľné a neodvratiteľné udalosti, ktoré nastanú po uzavretí tejto Zmluvy a bránia kupujúcemu splniť si zmluvné povinnosti, a ktoré kupujúci nemohol ovplyvniť ani im zabrániť, ako sú najmä prírodné katastrofy, vojnové konflikty, epidémie, pandemické opatrenia nariadené štátom, mimoriadne rozhodnutia orgánov verejnej moci, teroristické útoky alebo iné obdobné udalosti vyššej moci.

IV.7 V prípade pôsobenia vyššej moci, ktorá má vplyv na predĺženie termínu účelu predmetu zmluvy, je kupujúci povinný oznámiť predávajúcemu vzniknutú prekážku a jej dôsledky na plnenie zmluvných povinností. Musí tak urobiť v primeranej lehote po tom, čo sa o vzniku prekážky dozvedel, alebo mal dozvedieť.

V. Odstúpenie od Zmluvy

V.1 Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v nasledovných prípadoch:

- 1.a) ak kupujúci neuhradí predávajúcemu úplnú kúpnu cenu do 10 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy;
- 1.b) ak kupujúci počas doby 5 rokov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia nájomného bytového domu nedodrží nájomný charakter bytového domu;
- 1.c) z dôvodu iného porušenia Zmluvy kupujúcim, pokiaľ kupujúci porušenie povinnosti alebo omeškanie s jej splnením napriek písomnej výzve predávajúceho neodstránil ani v primeranej lehote poskytnutej mu na to predávajúcim, pričom za primeranú lehotu sa považuje lehota najmenej 14 dní;

V.2 Kupujúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v nasledovných prípadoch:

- a) ak predávajúci poruší svoju povinnosť nepreviesť predmet zmluvy na iného ani ich nezaťažiť v čase odo dňa uzavretia tejto Zmluvy až do právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Trebišov, katastrálny odbor, ktorým sa povolí vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností;
- b) ak sa predávajúci dostane do omeškania so splnením svojej povinnosti podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a túto povinnosť si nesplní ani napriek písomnej výzve kupujúceho v primeranej lehote poskytnutej mu na to kupujúcim, pričom za primeranú lehotu sa považuje lehota 20 pracovných dní.

V.3 Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva zrušuje od počiatku a zmluvné strany sú povinné vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia. Ak od Zmluvy odstúpi kupujúci, predávajúci je povinný vrátiť kupujúcemu kúpnu cenu v lehote 10 pracovných dní odo dňa, kedy budú kumulatívne splnené nasledovné podmienky:

- a) kupujúci odovzdal predávajúcemu predmet zmluvy do faktického užívania v stave, v akom sa nachádzali ku dňu podpísania tejto Zmluvy oboma zmluvnými stranami, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;
- b) predávajúci bude v katastri nehnuteľností evidovaný ako výlučný vlastník predmetu zmluvy;
- c) v katastri nehnuteľností nebude k predmetu zmluvy zapísané žiadne právo tretej osoby ani kupujúceho a na liste vlastníctva, na ktorom bude predmet zmluvy zapísaný, nebude vpísaná žiadna poznámka.

V.4 Po odstúpení od Zmluvy predávajúcim je kupujúci povinný uviesť predmet zmluvy do pôvodného stavu bez zbytočného odkladu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Ak si kupujúci túto povinnosť nesplní ani do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy predávajúceho, predávajúci je oprávnený v mene kupujúceho a na jeho náklady vykonať všetky úkony potrebné na splnenie uvedenej povinnosti kupujúceho podľa predchádzajúcej vety; predávajúci je oprávnený započítať si svoju pohľadávku vyplývajúcu z vynaložených nákladov oproti akejkoľvek inej pohľadávke kupujúceho proti predávajúcemu.

V.5 V prípade, že zo strany predávajúceho dôjde k odstúpeniu od Zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v tejto Zmluve, kupujúci sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu náhradu za užívanie predmetu zmluvy za obdobie odo dňa začatia ich užívania kupujúcim titulom tejto Zmluvy až do dňa ich odovzdania predávajúcemu v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy. Zmluvné strany si za užívanie predmetu zmluvy podľa predchádzajúcej vety dojednávajú náhradu vo výške 10 % kúpnej ceny ročne.

V.6 Povinnosť predávajúceho vrátiť kúpnu cenu podľa bodu 5.3 prvej vety sa nevzťahuje na časť kúpnej ceny – zábezpeky vo výške 5.000,00 € zloženej kupujúcim v Obchodnej verejnej súťaži, ktorá bola predávajúcim započítaná do kúpnej ceny podľa článku III. bodu 3.2 tejto Zmluvy a táto prepadá v prospech predávajúceho.

V.7 Odstúpením od Zmluvy nezanikajú záväzky, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po zrušení Zmluvy (najmä záväzky zaplatiť zmluvnú pokutu, ak nárok vznikol počas trvania Zmluvy).

VI. Sankcie a zodpovednosť za škodu

VI.1 Ak ktorákoľvek zmluvná strana poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto Zmluvy alebo zo zákona, je povinná nahradiť druhej zmluvnej strane škodu tým spôsobenú bez ohľadu na povahu okolností, v dôsledku ktorých došlo k porušeniu povinností príslušnej zmluvnej strany.

VI.2 Kupujúci je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny, ak dojednanú kúpnu cenu neuhradí v lehote do 30 dní od doručenia tejto Zmluvy podpísanej obidvoma zmluvnými stranami kupujúcemu.

VI.3 V prípade, že sa ktorákoľvek zo zmluvných strán dostane do omeškania so splnením svojho peňažného záväzku podľa tejto Zmluvy, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške určenej podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (nariadenie vlády SR č. 21/2013 Z. z.).

VI.4 Pre prípad, že kupujúci poruší svoju povinnosť, že stavba nájomného bytového domu bude právoplatne skolaudovaná najneskôr v termíne do..... od získania právoplatného stavebného povolenia a nenastanú okolnosti vyššej moci, ktoré by bránili riadnemu splneniu tejto povinnosti, je predávajúci oprávnený uplatniť si voči kupujúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10 % z kúpnej ceny.

VI.5 Predávajúci si môže voči kupujúcemu uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny za každý kalendárny mesiac, v ktorom preukázateľne bude dochádzať k nedodržaniu nájomného charakteru bytového domu. Tým nie je dotknutá zodpovednosť kupujúceho vo vzťahu k orgánom verejnej moci.

VI.6 Zmluvné pokuty dojednané zmluvnými stranami v tejto Zmluve sa stávajú splatnými v okamihu vzniku práva na ich zaplatenie oprávnenej zmluvnej strane, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Dojednania o zmluvných pokutách v tejto Zmluve sa nedotýkajú nároku oprávnenej zmluvnej strany požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou a taktiež sa nedotýka nároku kupujúceho na prepadnutie zábezpeky, ktorú kupujúci zložil ako účastník Obchodnej verejnej súťaže.

VI.7 Zaplatenie zmluvnej pokuty nezaväzuje porušujúcu zmluvnú stranu povinnosti dodatočne riadne splniť zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť.

VII. Osobitné ustanovenia

VII.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ak v lehote do 2 rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy do katastra nehnuteľností, nebude príslušným stavebným úradom vydané v prospech kupujúceho právoplatné stavebné povolenie na nájomný bytový dom, má predávajúci právo požadovať spätný prevod vlastníckeho práva k predmetu zmluvy za rovnakých podmienok a kupujúci sa zaväzuje spätný prevod vlastníckeho práva k predmetu zmluvy

v prospech predávajúceho vykonať, ale len v prípade ak nenastali okolnosti vyššej moci, ktoré objektívne bránili kupujúcemu získať právoplatné stavebné povolenie v uvedenej lehote uvedené v článku IV. bod 4.6 tejto Zmluvy.

VII.2 Kupujúci sa zaväzuje, že ak bude v budúcnosti chcieť predmet zmluvy predať, je povinný ju prednostne ponúknuť na odkúpenie predávajúcemu. Predávajúci ako oprávnený a kupujúci ako povinný sa dohodli na vecnom predkupnom práve na predmet zmluvy. Kupujúci sa týmto zaväzuje v prospech predávajúceho k vecnému predkupnému právu k predmetu zmluvy a predávajúci toto vecné predkupné právo k predmetu zmluvy prijíma. Obsahom tohto vecného predkupného práva je záväzok kupujúceho a jeho právneho nástupcu ako povinného pre prípad, že by chceli predmet zmluvy akýmkoľvek spôsobom predať, najskôr tento predmet zmluvy ponúknuť ku kúpe predávajúcemu ako oprávnenému, a to za cenu, za ktorú predmet zmluvy kupujúci nadobudol podľa Zmluvy na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže.

VII.3 Pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto Zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, alebo osobne na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy alebo preukázateľné oznámené druhej zmluvnej strane po uzatvorení tejto Zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:

- a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu;
- b) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou.

VII.4 Kupujúci nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky vzniknuté na základe tejto Zmluvy voči pohľadávkam predávajúceho bez jeho písomného súhlasu.

VII.5 Zmluvná strana nie je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto Zmluvy voči druhej zmluvnej strane bez jej predchádzajúceho písomného súhlasu.

VII.6 Kupujúci týmto dáva súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v elektronickej v elektronickej a listinnej podobe, vrátane získavania osobných údajov akoukoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe a ich zaznamenávanie na nosičoch informácií, sprístupňovaním a poskytovaním osobných údajov tretím stranám, a to po dobu nevyhnutne potrebnú, maximálne však po dobu určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov resp. elektronicky evidovaných údajov.

VII.7 Kupujúci ako budúci stavebník a vlastník budúcich nájomných bytov sa zaväzuje, že pri uzatváraní nájomných vzťahov s budúcimi nájomníkmi uprednostní nájomníkov s trvalým pobytom v obci Poľany.

VIII. **Záverečné ustanovenia**

VIII.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

VIII.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkové vzťahy založené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

VIII.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto Zmluve nahradiť takto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie Zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojou povahou najbližšie povahe neplatnému alebo nevykonateľnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch zmluvných strán obsiahnutú v tejto Zmluve.

VIII.4 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu zmluvy podľa tejto Zmluvy až právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Trebišov, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Deň povolenia vkladu kúpnej zmluvy v katastri nehnuteľností sa považuje za deň protokolárneho odovzdania predmetu Zmluvy.

VIII.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená. Zmluva je jasná a zrozumiteľná, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

VIII.6 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží kupujúci, dva predávajúci a dva rovnopisy sa priložia k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Poľany, dňa

..... dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

Ing. Bagonyi Ján
Starosta

(štatutárny orgán)
(pozícia)