

KÚPNA ZMLUVA

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

uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami:

Predávajúci:

Názov: **Obec Dolný Pial**
Sídlo: Hlavná 112/34, 935 37 Dolný Pial
IČO: 00306 916
DIČ: 2021218639
Bankové spojenie: Prima banka a.s.
IBAN: SK75 5600 0000 0022 8734 4001
Zastúpenie: Bc. Róbert Potocký, starosta obce

(ďalej len „**predávajúci**“ na jednej strane v jednotnom gramatickom tvare)

a

Kupujúci:

(ďalej len „**kupujúci**“ na druhej strane v jednotnom gramatickom tvare)

Predávajúci a kupujúci sú ďalej spoločne označovaní ako „**zmluvné strany**“ alebo „**strany**“.

I. Predmet zmluvy

- 1) Predávajúci je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1, vedený Okresným úradom Levice, katastrálny odbor, okres: Levice, obec Dolný Pial, katastrálne územie: Dolný Pial a to:
 - a) **stavby súpis. č. 112** „dom služieb“, ktorá sa nachádza na pozemku s parc. číslom 3/3, v podiele 1/1, t. j. vcelku,
 - b) **pozemku s par. č. 3/3** druh pozemku – Zastavané plochy a nádvoria, s výmerou 301 m², parcela registra „C“, v podiele 1/1, t.j. vcelku,

ďalej v zmluve len „*nehnuteľnosti*“, prípadne podľa významu len „*stavba*“)

- 2) Bližšia špecifikácia nehnuteľností uvedených v ods. 1 tohto článku zmluvy je v zmysle platných právnych predpisov uvedená v tejto kúpnej zmluve, pričom ich podrobný popis obsahuje znalecký posudok pod por. č. 35/2023 v znaleckom denníku znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a oceňovanie nehnuteľností - Ing. Eduard Rácz, bytom: Bernoláková 19, Levice 934 01, zo dňa 17.4.2023.
- 3) Predmetom tejto zmluvy je prejav vôle predávajúceho previesť (predať) predmetné nehnuteľnosti určené v článku I. až II. tejto zmluvy za kúpnu cenu uvedenú v článku III. tejto zmluvy na kupujúceho a súčasne prejav vôle kupujúceho tieto nehnuteľnosti za uvedených podmienok nadobudnúť (kúpiť) od predávajúceho do svojho vlastníctva.

II. Špecifikácia nehnuteľností

- 1) Prevádzaná stavba so súp. č. 112, je postavená na pozemku s parc. č. 3/3. Stavba je v KN evidovaná ako budova služieb s.č. 112 na par. Č. 3/3, samostatne stojaca, osadená na rovinnom teréne, murovaná, s priečnym nosným systémom, nepodpivničená, s tromi nadzemnými podlažiami (NP) a plochou strechou, pôvodne využívaná na prevádzku obecných služieb (holičstvo, kaderníctvo, krajčírstvo, opravovňa obuvi, čistiareň..), v súčasnosti využívaná ako

sídlo obecného úradu, obradná sieň, miestnosť klubu dôchodcov, sklady.. . Budova je napojená na verejný vodovod, rozvody plynu a elektriny, splaškové vody sú odvádzané do žumpy.

- 2) Predávajúci touto zmluvou prevádza na kupujúceho vlastnícke právo k stavbe súpis. č. 112 tak, ako je určené v ods. 1 tohto článku zmluvy, ako aj k pozemku s parc. č 3/3, druh pozemku – Zastavané plochy a nádvoria, s výmerou 301 m², parcela registra „C“, v podiele 1/1, t.j. vcelku.
- 3) Kupujúci prehlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa riadne oboznámil so stavom nehnuteľností, stav mu je dobre známy a nehnuteľnosti v tomto stave kupuje.

III.

Cena nehnuteľností a platobné podmienky

- 1) Predávajúci predáva kupujúcemu predmetné nehnuteľnosti s príslušenstvom v celku, t.j. v podiele 1/1 tak, ako sú uvedené v článku I. a II. tejto zmluvy. Kupujúci nadobudne predmetné nehnuteľnosti so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými do svojho vlastníctva. Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody stanovili **celkovú kúpnu cenu za predmetné nehnuteľnosti na:.....,- eur, (slovom: eur)**. Kupujúci zaplatí kúpnu zmluvu na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, najneskôr však do 30 dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže na základe ktorej sa nehnuteľnosť prevádza, inak má právo kupujúci od zmluvy odstúpiť.
- 2) Kupujúci nadobudne predmetné nehnuteľnosti do svojho vlastníctva dňom právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 3) Zmluvné strany sa zaväzujú spolupôsobiť pri príprave, rokovaníach a uzatváraní dokumentov (zmlúv, dohôd a pod.), ktoré súvisia s prevodom predmetných nehnuteľností vo vzťahu k tretím osobám (banka, notár, príslušný okresný úrad).
- 4) Kúpna cena sa považuje za zaplatenú v deň pripísania kúpnej ceny na účet predávajúceho. Na požiadanie kupujúceho je predávajúci povinný po prijatí kúpnej ceny vystaviť kupujúcemu potvrdenie vo forme čestného vyhlásenia o prijatí kúpnej ceny.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ ide o náklady spojené s prevodom vlastníctva nehnuteľnosti, predávajúci uhradí poplatky za úradné osvedčenie podpisov predávajúcich na všetkých vyhotoveniach tejto zmluvy a kupujúci uhradí správny poplatok za zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vrátane poplatku za urýchlené konanie.

IV.

Vyhlásenia zmluvných strán

- 1) Predávajúci ručí za vlastníctvo a nespornosť nehnuteľnosti a zároveň prehlasuje, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená, záložné, ani iné práva tretích osôb, okrem tých, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy.
- 2) Predávajúci prehlasuje, že nehnuteľnosť vyprace a odovzdá do užívania najneskôr do 6 mesiacov odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy, za predpokladu, že došlo k právoplatnému povoleniu vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností.
- 3) Predávajúci oboznámil kupujúceho so stavom predmetných nehnuteľností a tento ich kupuje v stave, v akom sa ku dňu podpisu tejto kúpnej zmluvy nachádzajú.
- 4) Predávajúci výslovne prehlasuje a ubezpečuje kupujúceho, že:
 - a) vlastníctvo k nehnuteľnostiam uvedených v čl. I. a II. je v súlade s platnými právnymi predpismi,

- b) nie je voči nemu vedený žiaden súdny spor ani exekučné, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie vo vzťahu k nehnuteľnosti a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní,
 - c) k nehnuteľnostiam nie sú uzatvorené žiadne darovacie zmluvy, budúce kúpne zmluvy, zmluvy o zriadení záložného práva, zmluvy o zabezpečovacom prevode práva a pod., okrem tých, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy,
 - d) k nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy.
- 5) Kupujúci vyhlasuje, že účel využitia nehnuteľnosti bude
Tento účel sa kupujúci zaväzuje dodržať po dobu minimálne 10 rokov odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy. Dodržanie účelu využitia nehnuteľnosti je zabezpečené zmluvnou pokutou vo výške 30 % kúpnej ceny podľa čl. III ods. 1.
- 6) Kupujúci vyhlasuje, že rekonštrukciu stavby zrealizuje v lehote najneskôr do 3 rokov. Lehota začína plynúť odo dňa vypratania nehnuteľnosti a odovzdania do užívania kupujúcemu. Ukončenie rekonštrukcie kupujúci preukáže predávajúcemu písomne kópiou právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Dodržanie lehoty rekonštrukcie je zabezpečené zmluvnou pokutou vo výške 30 % kúpnej ceny podľa čl. III ods. 1.
- 7) Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní nehnuteľnosti vyhotovia protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti, v ktorom bude zároveň uvedený presný stav energií (voda, plyn, elektrina a pod.) súvisiacich s užívaním stavby. Do okamihu odovzdania nehnuteľnosti kupujúcemu všetky platby súvisiace s užívaním nehnuteľnosti hradí výlučne predávajúci.
- 8) Zaplatenie zmluvnej pokuty stanovenej v tomto článku zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody, spôsobenej porušením uvedeného ustanovenia krytého zmluvnou pokutou. Predávajúci má právo na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

V.

Odstúpenie od zmluvy a doručovanie

- 1) Predávajúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak do 30 dní od podpisu tejto zmluvy nebude v plnej výške zaplatená kúpna cena. Predávajúci má tiež právo odstúpiť od zmluvy ak vyhlásenie kupujúceho podľa čl. IV nebudú dodržané.
- 2) Kupujúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že príslušný okresný úrad zastaví katastrálne konanie alebo zamietne povoliť vklad do katastra nehnuteľností a toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť. Toto právo kupujúci nemá v prípade, ak bolo konanie o návrhu na povolenie vkladu prerušené z dôvodov, ktoré je možné zmluvnými stranami opravou zmluvy, dodatkom ku zmluve alebo úpravou či doplnením iných podkladov k návrhu na povolenie vkladu odstrániť a druhá strana s vykonaním takýchto úprav súhlasí.
- 3) Kupujúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení predávajúceho podľa čl. IV. ods. 4 ukáže ako nepravdivé alebo ak predávajúci do nadobudnutia vlastníctva kupujúcim nehnuteľnosť scudzí, alebo zaťaží.
- 4) Odstúpenie od zmluvy je potrebné druhej strane oznámiť písomne. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje a každý z účastníkov je povinný vydať druhému všetko, čo podľa nej dostal. Pri vydávaní sa primerane použije § 560 Občianskeho zákonníka.
- 5) V prípade, ak bude táto zmluva zrušená alebo zanikne iným spôsobom ako splnením, (ďalej len "zánik zmluvy") je predávajúci povinný prijatú časť kúpnej ceny kupujúcemu vrátiť a to do 30 dní odo dňa zániku tejto zmluvy. V prípade, ak pred zánikom tejto zmluvy kupujúci alebo predávajúci na žiadosť kupujúceho uzavrel k nehnuteľnosti alebo jej časti záložnú zmluvu alebo zriadil k nehnuteľnostiam akékoľvek právo tretej osoby (napr. zriadil vecné bremeno alebo

uzavrel nájomnú zmluvu a pod.), ďalej len "právo tretej osoby", je predávajúci povinný vrátiť prijatú časť kúpnej ceny kupujúcemu do 90 dní po tom, ako bude takéto právo tretej osoby zrušené a zaniknuté. Zánik a výmaz práva tretej osoby z katastra nehnuteľností je povinný zabezpečiť kupujúci na svoje náklady do pätnástich (15) dní odo dňa zániku zmluvy.

- 6) Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, ak nastane zánik zmluvy po tom, ako kataster právoplatne povolí vklad vlastníctva v prospech kupujúceho, je predávajúci povinný vrátiť prijatú časť kúpnej ceny kupujúcemu do 90 dní po tom, ako bude predávajúci opätovne zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľnosti, za podmienky, že nehnuteľnosti nebudú zaťažené žiadnym právom tretej osoby, ktorými neboli zaťažené v čase podpisu tejto zmluvy.
- 7) Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia článku V. a VI. tejto zmluvy ostávajú v platnosti a aj po zániku tejto zmluvy.
- 8) Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy účastníkov uvedené v záhlaví zmluvy, po odovzdaní stavby kupujúcemu sa písomnosti predávajúcemu doručujú na adresu:

VI.

Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami, pričom účinky prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nastávajú okamihom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 2) Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
- 3) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
- 4) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5) Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia sú určené na podanie príslušnému okresnému úradu, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník zmluvnej strany.
- 6) Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej, slobodnej a vážnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

Vdňa

.....
predávajúci
(podpis úradne osvedčený)

.....
kupujúci

