

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

a

ZMLUVA O ZRIADENÍ PREDKUPNÉHO PRÁVA

uzatvorená podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Predávajúci: Obec Komárov
IČO: 00 322 156
sídlo: Komárov 55, 086 11 Hrabovec
zastúpený starostom obce Ing. Jozefom Bednárom
IBAN: SK60 5600 0000 0036 2186 6003

(ďalej spolu len ako "Predávajúci")

Kupujúci: Martin Jajko rod. Jajko
rodné číslo: nar. 11.02.1983
trvale bydliskom 086 11 Komárov 146
štátny občan SR
(ďalej len „Kupujúci“)

("Kupujúci" a "Predávajúci" spolu tiež ako "Zmluvné strany")

Preambula

Obec Komárov ako Predávajúci sa v záujme rozvoja územia obce a riešenia bytovej otázky rozhodla vytvoriť podmienky pre nadobudnutie vlastníckeho práva k stavebným pozemkom na nehnuteľnostiach patriacich do jej vlastníctva, za ktorým účelom bolo vytvorených 19 nových stavebných pozemkov s prístupovou cestou a plánovaným vytvorením potrebných rozvodov vody, kanalizácie a elektrickej energie.

Kupujúci má záujem za podmienok stanovených touto zmluvou nadobudnúť vlastnícke právo k stavebnému pozemku, zrealizovať individuálnu bytovú výstavbu a rešpektovať predkupné právo obce v prípade, ak tento zámer realizovať nemohol.

Autorizácia zmluvy

Zmluvné strany týmto poverujú JUDr. Matúša Hriba, advokáta, IČO: 42 246 237, so sídlom Na Hradbách 5, 085 01 Bardejov, registrovaného Slovenskou advokátskou komorou pod č. 6065, vykonaním autorizácie predmetnej zmluvy podľa § 1a ods. 1 zákona č. 586/2003 Z.z. a súvisiacich právnych predpisov.

Čl. I. Predmet zmluvy

- 1) Predmetom tejto zmluvy je odplatný predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve Predávajúceho na Kupujúceho a zriadenie predkupného práva Predávajúceho k predmetu prevodu.
- 2) Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese: Bardejov, obec: Komárov, katastrálne územie: Komárov a to
 - parcely CKN č. 294/3, druh pozemku – orná pôda, o výmere 773 m² zapísanej na liste vlastníctva č. 238 (ďalej len „pozemok“), o veľkosti podielu 1/1 z celku.
- 3) Predávajúci prevádza vlastnícke právo k pozemku na Kupujúceho, ktorý je povinný zaplatiť kúpnu cenu podľa nasledujúceho článku zmluvy. Kupujúci nadobúda pozemok do svojho výlučného vlastníctva o veľkosti podielu 1/1 z celku.

Článok II. Kúpna cena a jej splatnosť

- 1) Kúpna cena nehnuteľností vymedzených v Článku I. bod 1) je stanovená dohodou zmluvných strán na sumu 30 € za 1 m² prevádzanej výmery, čo celkom činí 23.190 € (slovom dvadsaťtritisíc stodevät’desiat eur).
- 2) Kupujúci zaplatil kúpnu cenu bankovým prevodom pred uzatvorením tejto zmluvy, čo Predávajúci potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

Článok III. Predkupné právo

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva v prospech Predávajúceho na obdobie v trvaní 20 rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
- 2) Predkupné právo oprávňuje Predávajúceho nadobudnúť pozemok v prípade jeho scudzovania Kupujúcim na tretiu osobu akýmkoľvek spôsobom a to za kúpnu cenu dohodnutú podľa tejto zmluvy. Predávajúci je povinný v prípade scudzovania pozemku písomne oznámiť Predávajúcemu svoj úmysel a poskytnúť mu lehotu 2 mesiacov (počítaných od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia) na realizovanie predkupného práva. Pokiaľ Predávajúci predkupné právo v stanovenej lehote neuplatní, ostáva mu toto právo zachované aj pre akékoľvek ďalšie scudzovanie.
- 3) Za porušenie predkupného práva je Kupujúci povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20% kúpnej ceny dohodnutej podľa tejto zmluvy, pričom Predávajúcemu ostávajú zachované všetky práva plynúce z predkupného práva.
- 4) Predávajúci môže vo výnimočných prípadoch predkupné právo nevyužiť, najmä ak by sa jednalo o scudzovanie na blízku osobu z riadne zdôvodnených okolností. Aj v takom prípade je však predávajúci povinný dodržať postup dohodnutý podľa tejto zmluvy a berie na vedomie, že v takom prípade je povinný vyčkat’ na najbližšie riadne zasadnutie obecného zastupiteľstva, ktoré túto otázku prerokuje. Pokiaľ bude súhlas s prevodom udelený,

Predávajúcemu ostávajú zachované všetky práva plynúce z predkupného práva pre prípad ďalšieho scudzenia.

Článok IV. Závazky Predávajúceho

- 1) Predávajúci sa zaväzuje vybudovať inžinierske siete a to rozvody vody, kanalizácie a elektrickej energie tak, aby si Kupujúci mohol zriadiť na pozemku individuálne prípojky za účelom realizácie IBV. Náklady spojené s individuálnymi prípojkami znáša Kupujúci. Lehota na splnenie tohto záväzku je stanovená dohodou strán do 31.12.2026.
- 2) V prípade porušenia záväzku Predávajúceho, je Kupujúci oprávnený od zmluvy odstúpiť a Predávajúci je povinný vrátiť zaplatenú kúpnu cenu.

Článok V. Ostatné dojednania

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že predmetnú Nehnutelnosť odovzdáva Predávajúci Kupujúcemu dňom nasledujúcim po právoplatnom rozhodnutí príslušného orgánu o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 2) Predávajúci vyhlasuje že :
 - je oprávnený s Nehnutelnosťou voľne nakladať,
 - má plnú spôsobilosť na uzavretie tejto Zmluvy, jej uzavretie nepredstavuje porušenie žiadnej povinnosti, zákazu alebo obmedzenia ustanoveného všeobecne záväzným právnym predpisom, rozhodnutím orgánu verejnej moci alebo iného subjektu, právnym úkonom alebo inou právnou skutočnosťou a neexistuje dôvod na jeho strane, v dôsledku ktorého je táto Zmluva neplatnou, neúčinnou alebo odporovateľným právnym úkonom,
 - nejestvuje zmluvné predkupné právo k Nehnutelnosti,
 - prevádzaná Nehnutelnosť nie je zaťažená žiadnymi t'archami a bremenami,
 - nie je uzavretá žiadna nájomná ani iná obdobná zmluva o užívaní Nehnutelností so žiadnou fyzickou osobou alebo právnickou osobou,
 - v čase podpisu tejto Zmluvy neprebíha, ani nebolo začaté žiadne súdne, exekučné, konanie ktoré priamo alebo nepriamo môžu predmetnú Nehnutelnosť postihovať.
- 3) Kupujúci prehlasuje, že pozná v celom rozsahu skutkový a právny stav nehnuteľnosti, nemá žiadne námietky a v takomto stave pozemok preberá do svojho vlastníctva.
- 4) Kupujúci sa zaväzuje rešpektovať charakter územia IBV a strpieť výstavbu inými vlastníckmi v danej lokalite, pričom je povinný dbať na ochranu majetku Predávajúceho, hlavne prístupových ciest a v prípade ich poškodenia je povinný vykonať všetky úkony potrebné pre uvedenie do pôvodného stavu bezodkladne.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a vecnoprávne účinky právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

2. Návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností podá Predávajúci cestou autorizujúceho advokáta. Prípadné vykonanie opravy a vyhotovenie dodatku k zmluve podľa § 42 ods. zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) zabezpečí autorizovaný advokát, k čomu ho zmluvné strany zmocňujú. Náklady spojené s autorizáciou a katastrálnym konaním (96 €+66 €) znáša Kupujúci a to na základe faktúry vystavenej autorizujúcim advokátom.
3. Zmluvné strany sa dohodli že miestom doručovania písomností je adresa uvedená v záhlaví Zmluvy. Písomnosti si budú Zmluvné strany doručovať poštou.
4. Akákoľvek písomnosť doručovaná v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou sa považuje za doručeníu na adresu Zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade,
 - keď si ju Zmluvná strana neprevezme v úložnej lehote na pošte, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje posledný deň uloženia zásielky na pošte,
 - keď pošta písomnosť vráti odosielateľovi ako nedoručiteľnú adresátovi, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.Uvedené podmienky neplatia len v prípade, ak adresát preukáže, že k nedoručeniu písomnosti došlo výlučne chybou pošty.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámení s obsahom tejto Zmluvy pred jej podpísaním a že táto Zmluva je uzatvorená po vzájomnej dohode, slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, nie v tiesni, nie za nápadne nevýhodných podmienok a taktiež nie v omyle, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.
6. Ak Zmluvná strana oznámi druhej Zmluvnej strane písomne zmenu svojej adresy, druhá Zmluvná strana je povinná doručovať písomnosti na takto oznámenú adresu odo dňa nasledujúceho po doručení oznámenia, pričom pre doručovanie na takto oznámenú adresu platí obdobne domnienka ustanovená v predchádzajúcom bode.
7. Každá zmluvná strana vyhlasuje, že dáva druhej zmluvnej strane, ako aj osobe, ktorá zmluvu vypracovala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov v tejto zmluve v zmysle príslušných ustanovení zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov na účel vyhotovenia tejto zmluvy, jej evidovania, na účel jej predloženia príslušným orgánom a subjektom, ktoré o nej budú rozhodovať alebo overovať jej údaje. Doba platnosti tohto súhlasu je neobmedzená.

Súhlas môže byť odvolaný len v prípade zániku zmluvy inak, ako jej splnením. Súhlas je vyjadrený podpismi na tejto zmluve.“
8. V záležitostiach touto Zmluvou výslovne neupravených platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzných právnych predpisov.
9. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých má každý platnosť originálu, pre každú stranu po jednom, pričom jeden je určený pre potreby autorizácie.

V Komárove, dňa 06.10.2021

.....
Kupujúci

.....
Predávajúci

DOLOŽKA O AUTORIZÁCII

a)	Vyhlasujem, že som zmluvu autorizoval podľa § 1a ods. 1 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 304/2009 Z. z.
b)	Zmluva obsahuje 4 listy
c)	V Komárove, dňa 06.10.2021
d)	JUDr. Matúš Hrib, advokát
e)	