

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Predávajúci: Obec Moravský Svätý Ján
Moravský Svätý Ján č. 803, 908 71 Moravský Svätý Ján
IČO: 00 309 737
DIČ: 2021049547
zast.: Anton Emrich, starosta obce
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK05 5600 0000 0032 6553 4001

(ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci: Peter Moro, rod. Moro
nar.: [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
trvale bytom: [REDACTED]

a manželka

Emilia Morová, [REDACTED]
nar.: [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
trvale bytom: [REDACTED]

(ďalej len „kupujúci“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí kúpnej zmluvy za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, zapísanej na liste vlastníctva č. 1329 - pozemku registra „C“ - parc. č. 82/7, druh ostatné plochy, výmera 24262 m².
2. Geometrickým plánom č. 26/2016 zo dňa 04.01.2017 vyhotoveným Pavel Vadina, geodetická a kartografická činnosť, Moravský Svätý Ján, IČO: 44 553 935 bol z pôvodného pozemku parc. č. 82/7 uvedeného v bode 1 tohto článku zmluvy odčlenený novovytvorený pozemok parc. č. 82/90, druh ostatné plochy, výmera 540 m² (ďalej len „pozemok“ alebo „predmet kúpy“).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci predáva zo svojho výlučného vlastníctva pozemok uvedený v bode 2 tohto článku zmluvy kupujúcim a kupujúci od predávajúceho kupujú uvedený pozemok do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov za kúpnu cenu dohodnutú v čl. II tejto zmluvy.
4. Po povolení vkladu vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy v prospech kupujúcich sa kupujúci stanú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica – pozemku parc. č. 82/90, druh ostatné plochy, výmera 540 m².
5. Kupujúci kupujú pozemok uvedený v bode 2 tohto článku zmluvy ako stavebný pozemok v novom stavebnom obvode IBV Pri škole. Pozemok je podľa platného územného plánu obce Moravský Svätý Ján určený na nízkopodlažnú zástavbu - výstavbu rodinných domov.

Čl. II

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Predávajúci a kupujúci sa dohodli, že kúpna cena je 40,- EUR (slovom štyridsať eur) za meter štvorcový pozemku uvedeného v čl. I, bod 2 tejto zmluvy, tzn. celková kúpna cena za predmet kúpy podľa tejto zmluvy je 21.600,- EUR (slovom: dvadsaťjedentisícšesťsto eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci uhradia predávajúcemu kúpnu cenu jednorazovou platbou bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy, VS: 8290, a to do 7 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
3. Kúpna cena sa považuje za uhradenú okamihom pripísania finančných prostriedkov na účet predávajúceho v plnej výške.
4. V prípade, ak kupujúci neuhradia dohodnutú kúpnu cenu alebo jej časť predávajúcemu dohodnutým spôsobom a v stanovenej lehote, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Oznámenie o odstúpení je predávajúci povinný uskutočniť písomne a zaslať písomnosť ako doporučenú zásielku na adresu kupujúcich uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu predávajúcemu zo strany kupujúcich písomne oznámenú. Zásielka sa považuje za doručенú aj v prípade, ak si kupujúci zásielku neprevzali, prevzatie odmietli alebo sa o zásielke nedozvedeli. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva od počiatku ruší a zmluvné strany sú povinné si bezodkladne vrátiť to, čo si podľa tejto zmluvy plnili. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo predávajúceho na náhradu škody spôsobenej mu odstúpením od zmluvy.

Čl. III

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s pozemkom, ktorý je predmetom kúpy podľa tejto zmluvy voľne nakladať, že pozemok nemá žiadne faktické ani právne vady a že na ňom neviazu žiadne ťarchy ani práva iných osôb, ani nie je predmetom žiadneho súdneho alebo iného konania, ktoré by mohlo, alebo výsledok ktorého by mohol obmedziť, inak sťažiť, prípadne úplne vylúčiť prevod vlastníckeho práva k pozemku podľa tejto zmluvy. Zároveň vyhlasuje, že neuviedol žiadne skutočnosti, ktorými by mohol viesť kupujúcich do omylu ohľadne faktického a právneho stavu nehnuteľnosti.

2. Predávajúci vyhlasuje, že pred podpisom tejto kúpnej zmluvy neuzavrel žiadnu zmluvu alebo dohodu s tretou osobou, ktorá by prevod vlastníckeho práva k pozemku podľa tejto zmluvy obmedzovala, inak sťažovala alebo úplne vylučovala, alebo by oprávňovala tretiu osobu pozemok užívať.
3. Predávajúci vyhlasuje, že predmet kúpy od okamihu podpisania tejto zmluvy až do odovzdania a prevzatia druhou zmluvou stranou nepreviedie na tretiu osobu, bez predchádzajúceho súhlasu druhej zmluvnej strany nezaťaží predmet kúpy záložným právom, vecným bremenom, žiadnym zmluvným právom tretej osoby ani inými obmedzeniami v prospech tretej osoby, neprenehá predmet kúpy do nájmu, podnájmu alebo bezplatného užívania tretej osoby ani inak nesťažuje alebo neznemožňuje plnenie tejto zmluvy a dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
4. Predávajúci sa zaväzuje, že nevystaví žiadne plnomocenstvo, súhlas, poverenie alebo inak označenú listinu, oprávňujúcu tretiu osobu vykonávať akékoľvek právne úkony týkajúce sa predmetu kúpy, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť plnenie tejto zmluvy alebo dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
5. Predávajúci sa zaväzuje, že od okamihu podpisania tejto zmluvy až do odovzdania a prevzatia predmetu kúpy kupujúcimi nevykoná žiadne kroky, ktoré by znížili hodnotu predmetu kúpy, najmä zanedbaním bežnej údržby, uložením odpadu s výnimkou bežného užívania, uložením nebezpečných alebo kontaminujúcich látok na predmete kúpy alebo v bezprostrednej blízkosti predmetu kúpy a podobne.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak predávajúci nedodrží niektorý zo záväzkov uvedených v tomto článku zmluvy alebo sa ukáže byť nepravdivým niektoré z vyhlásení predávajúceho podľa tohto článku zmluvy, sú kupujúci oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy táto zmluva zanikne od počiatku, a to na základe písomného oznámenia kupujúcich o odstúpení od zmluvy doručeného druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sú v takomto prípade povinné si bez zbytočného odkladu navzájom vydať to, čo bolo na základe tejto zmluvy plnené. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo kupujúcich na náhradu škody spôsobenej im odstúpením od zmluvy.
7. Kupujúci vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili so stavom predmetu kúpy obhliadkou na mieste samom a vyhlasujú, že si nevymienili žiadne osobitné vlastnosti pozemku a že ich predávajúci neuistil o tom, že pozemok určité osobitné vlastnosti má. Zmluvné strany na zistenie hodnoty predmetu kúpy pre účely tejto kúpnej zmluvy nepožadujú vyhotovenie znaleckého posudku.
8. Kupujúci vyhlasujú, že zo strany predávajúceho boli riadne oboznámení s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Moravský Svätý Ján a s limitmi a regulatívami platnými pre stavebný obvod IBV Pri škole.

Čl. IV

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do vykonania vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich. Prejavy vôle zmluvných strán sú záväzné aj pre ich právnych nástupcov. Vlastnícke právo k predmetu kúpy podľa tejto zmluvy prechádza na kupujúcich vkladom do katastra nehnuteľností.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy bude podaný najneskôr do 7 dní odo dňa úplného uhradenia kúpnej ceny podľa čl. II tejto zmluvy. Návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností je oprávnený podať v zmysle dohody zmluvných strán výlučne predávajúci. Do okamihu uhradenia celej kúpnej ceny ostávajú podpísané vyhotovenia tejto kúpnej zmluvy určené pre Okresný úrad v Senici, katastrálny odbor a podpísané vyhotovenia návrhu na vklad vlastníckeho práva v úschove predávajúceho.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a náklady spojené s vyhotovením tejto zmluvy znášajú kupujúci.
4. V prípade, ak by Okresný úrad Senica, katastrálny odbor rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúcich, zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť v lehote do 7 dní novú kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod pozemku tak, ako je uvedený v čl. I tejto zmluvy za kúpnu cenu tak, ako je uvedená v čl. II tejto zmluvy.
5. V prípade, ak Okresný úrad Senica, katastrálny odbor rozhodne o prerušení konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúcich, je predávajúci povinný poskytnúť kupujúcim všetku súčinnosť potrebnú na odstránenie nedostatkov tejto zmluvy, návrhu na vklad vlastníckeho práva alebo súvisiacej dokumentácie.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci odovzdá predmet kúpy kupujúcim do 7 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností tak, že zabezpečí vytýčenie a vykolíkovanie hraníc pozemku, ktorý je predmetom kúpy podľa tejto zmluvy; týmto dňom prechádza na kupujúcich právo držby, právo užívania predmetu kúpy, ale aj nebezpečenstvo náhodného zhoršenia stavu predmetu kúpy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci budú mať záujem v lehote do piatich rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy previesť pozemok na tretiu osobu, sú povinní pozemok písomne ponúknuť na predaj predávajúcemu za kúpnu cenu, za ktorú tento pozemok nadobudli. Táto povinnosť kupujúcim nevznikne v prípade, ak na pozemku začali s výstavbou rodinného domu v zmysle právoplatného stavebného povolenia a stavba je minimálne v štádiu vybudovania základovej dosky. Predkupné právo predávajúceho podľa tohto bodu zmluvy sa nezapisuje do katastra nehnuteľností.
8. V prípade, ak kupujúci nedodržia povinnosť uvedenú v bode 7 tohto článku zmluvy a neumožnia predávajúcemu uplatniť si predkupné právo, zmluva, ktorou sa prevádza vlastnícke právo k pozemku na tretiu osobu, je neplatná. Predávajúci je zároveň oprávnený v takomto prípade požadovať od kupujúcich zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc eur). Zmluvná pokuta je splatná do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy predávajúceho na úhradu zmluvnej pokuty na adresu kupujúcich uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu predávajúcemu zo strany kupujúcich písomne oznámenú. Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak si kupujúci zásielku neprevzali, prevzatie odmietli alebo sa o zásielke nedozvedeli.
9. Kupujúci sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po povolení vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, najneskôr však do 30.09.2017 požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu na pozemku, ktorý je predmetom kúpy podľa tejto zmluvy. Kupujúci sú povinní na písomnú výzvu predávajúceho predložiť predávajúcemu doklady preukazujúce splnenie tejto povinnosti.

10. Zmluvné strany si pre prípad, ak kupujúci s výstavbou rodinného domu na pozemku, ktorý je predmetom kúpy podľa tejto kúpnej zmluvy nezačnú v lehote do dvoch rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, dohodli právo spätnej kúpy. Predávajúci je oprávnený si právo spätnej kúpy uplatniť písomnou výzvou s priloženými dokladmi, z ktorých je zrejmé, že kupujúci s výstavbou rodinného domu v zmysle ustanovení tohto bodu zmluvy nezačali. V takomto prípade sú kupujúci povinní v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy predávajúceho uzavrieť s predávajúcim kúpnu zmluvu, na základe ktorej prevedú na predávajúceho vlastnícke právo k pozemku, uvedenému v čl. I, bod 2 tejto zmluvy za kúpnu cenu uvedenú v čl. II, bod 1 tejto zmluvy. Toto ustanovenie sa zároveň považuje za zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy uvedenými v čl. I, bod 2 a čl. II, bod 1 tejto zmluvy a s odkladacou podmienkou, ktorou je porušenie povinnosti začať s výstavbou rodinného domu na pozemku, ktorý je predmetom kúpy podľa tejto kúpnej zmluvy v lehote do dvoch rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
11. Predávajúci sa zaväzuje, že v novom stavebnom obvode IBV Pri škole vybuduje do jedného roka od ukončenia procesu verejného obstarávania na dodávateľa stavebných prác inžinierske siete v rozsahu vodovod, splašková kanalizácia, miestna komunikácia, chodník a verejné osvetlenie a zabezpečí vybudovanie ďalších inžinierskych sietí (elektrický rozvod NN, plynovod) zo strany príslušného investora. Táto povinnosť sa považuje za splnenú aj v prípade, ak predávajúci vykoná všetky kroky, ktoré sú v zmysle platných právnych predpisov potrebné a ktoré možno od neho spravodlivo požadovať, avšak z dôvodov na strane tretej osoby k vybudovaniu inžinierskych sietí alebo ich časti nedošlo.

Čl. V

Splnomocňujúce ustanovenia

Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že ich záujmy nie sú v rozpore, nehrozí konflikt záujmov a preto kupujúci splnomocňujú predávajúceho na všetky právne úkony spojené s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, najmä na podávanie návrhov, na vykonávanie akýchkoľvek opráv podania, na preberanie písomností, podávanie opravných prostriedkov, ako aj na ďalšie právne úkony v rámci správneho konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva, ktoré sú na prevod vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy potrebné. Zároveň kupujúci vyhlasujú, že súhlasia s tým, aby predávajúci v rozsahu tohto plnomocenstva splnomocnil tretiu osobu.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Prevod vlastníckeho práva na kupujúcich podľa tejto zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Moravskom Svätom Jáne dňa 26.01.2017.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom predávajúci obdrží jedno vyhotovenie zmluvy, kupujúci obdržia jedno vyhotovenie zmluvy a dve vyhotovenia sú určené pre potreby Okresného úradu v Senici, katastrálneho odboru.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú platné len v písomnej forme a so súhlasom oboch zmluvných strán.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomná komunikácia zmluvných strán bude prebiehať ústnou formou, telefonicky, elektronickými médiami alebo písomne. V prípadoch, v ktorých je v tejto zmluve alebo osobitnými predpismi stanovená písomná forma, zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť môže byť doručená osobne a druhá zmluvná strana potvrdí prevzatie dátumom prevzatia a svojím podpisom, alebo môže byť doručované poštou ako doporučená zásielka do vlastných rúk a zaslaná na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve ako doručovacia adresa alebo ktorá bola ako doručovacia adresa druhej zmluvnej strane písomne oznámená. Všetky písomnosti doručované ako doporučené zásielka, sa považujú za doručené desiatym dňom po ich preukázateľnom odoslaní, a to aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal, prevzatie odmietol alebo sa o zásielke nedozvedel.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si bez zbytočného odkladu budú oznamovať všetky skutočnosti dôležité pre plnenie záväzkov vyplývajúcich zo zmlúv obsiahnutých v tejto listine, najmä zmenu identifikačných údajov, bankového spojenia a podobne.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvy obsiahnuté v tejto listine sa budú riadiť právnymi predpismi Slovenskej republiky. Vo veciach neupravených ustanoveniami tejto zmluvy zmluvné strany budú postupovať v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Akékoľvek spory medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z niektorej zo zmlúv obsiahnutých v tejto listine, sa budú riešiť prednostne vzájomnými konzultáciami a rokovaniami.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných okolností, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli a túto na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Moravskom Svätom Jáne, dňa 10 04 2017

Predávajúci:

Anton Emrich
starosta obce



Kupujúci:

Peter Moro

Emilia Morová