Kúpna zmluva a Zmluva o zriadení predkupného práva č. 34/2023

uzavretá podľa ustanovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam

(ďalej len „Zmluva")

---

medzi:

Účastník č.1:
Meno a priezvisko: Ľubomír Kopunec
Rodné priezvi
Dátum narode
Rodné číslo: 7
Adresa trvalél Bošáca
(ďalej len **„Účastník č.1"**)

a

Účastník č.2:
Názov: Obec Bošáca
IČO: 00 311 430
Sídlo: Bošáca 257, 913 07 Bošáca
Zastúpená starostom obce Bc. Jozef Mihala
(ďalej len **„Účastník č.2"**)

(ďalej spolu Účastník č.1 a Účastník č.2 len „**Zmluvné strany**")

za nasledovných podmienok:

čl.I.
Všeobecné ustanovenia

1. Účastník č.1 je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/2 nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bošáca zapísaných na liste vlastníctva č. 2199:
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1226/1, orná pôda o výmere 675 m^2
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1226/2, orná pôda o výmere 400 m^2
   vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor.

2. Účastník č.2 je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/2 nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bošáca zapísanej na liste vlastníctva č. 2199:
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1226/5, orná pôda o výmere 272 m^2
   vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor.

3. Účastník č.2 je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bošáca zapísaných na liste vlastníctva č. 1:
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1223/5, orná pôda o výmere 152 m^2
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1224/5, orná pôda o výmere 232 m^2
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1225/5, orná pôda o výmere 277 m^2
   vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor.

4. V súlade s projektovou dokumentáciou k stavbe Novostavba rodinných domov „IBV BOŠÁCA – POD STRÁŇAMI“ vypracovanou spoločnosťou archpoint, s.r.o., Trenčianska 1880/20, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, bude z pozemkov registra C KN parcelné číslo 1223/5, 1224/5, 1225/5 a 1226/5 vytvorený stavebný pozemok pre účely výstavby rodinného domu s číselným označením 36 o výmere 933 m^2 (ďalej len „Stavebný pozemok č.36“). Grafické vyznačenie uvedeného pozemku tvorí prílohu č.1 tejto Zmluvy.

čl.II
Predmet prevodu

1. Predmetom prevodu sú nehnuteľnosti v **katastrálnom území Bošáca v podiele 1/2**:
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1226/1, orná pôda o výmere 675 m^2
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1226/2, orná pôda o výmere 400 m^2.
   (spolu ďalej len „Predmet prevodu č.1“)

2. Predmetom prevodu je nehnuteľnosť v **katastrálnom území Bošáca v podiele 1/2**:
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1226/5, orná pôda o výmere 272 m^2.
   (ďalej len „Predmet prevodu č.2“)

3. Predmetom prevodu sú ďalej nehnuteľnosti v **katastrálnom území Bošáca v podiele 1/1**:
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1223/5, orná pôda o výmere 152 m^2
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1224/5, orná pôda o výmere 232 m^2
   - pozemok registra C KN parcelné číslo 1225/5, orná pôda o výmere 277 m^2.
   (spolu ďalej len „Predmet prevodu č.3“)

4. Účastník č.1 predáva Účastníkovi č.2 Predmetu prevodu č.1 a Účastník č.2 kupuje od Účastníka č.1 Predmet prevodu č.1 do svojho vlastníctva.

5. Účastník č.2 predáva Účastníkovi č.1 Predmetu prevodu č.2 a Účastník č.1 kupuje od Účastníka č.2 Predmet prevodu č.2 do svojho vlastníctva.

6. Účastník č.2 predáva Účastníkovi č.1 Predmetu prevodu č.3 a Účastník č.1 kupuje od Účastníka č.2 Predmet prevodu č.3 do svojho výlučného vlastníctva.

čl.III.
Kúpna cena a jej vyplatenie

1. Cena za Predmet prevodu č.1 bola stanovená dohodou Zmluvných strán v sume 5,- €/ 1, čo pri prevádzanej výmere 537,5 m^2 predstavuje kúpnu cenu v sume 2.687,50,- € (slovom dvetisícšesťstoosemdesiatsedem eur päťdesiat centov).

2. Cena za Predmet prevodu č.2 bola stanovená dohodou Zmluvných strán v sume 5,- €/ 1 m^2, čo pri prevádzanej výmere 136 m^2 predstavuje kúpnu cenu v sume 680,- € (slovom: šesťstoosemdesiat eur).

3. Cena za Predmet prevodu č.3 bola stanovená dohodou Zmluvných strán v sume 5,- €/ 1 m^2, čo pri súhrnnej prevádzanej výmere 661 m^2 predstavuje kúpnu cenu v sume 3.305,- € (slovom: tritisíc tristo päť eur).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za Predmet prevodu č.1, Predmet prevodu č.2 a Predmet prevodu č.3 bude vysporiadaná započítaním vzájomných pohľadávok, a to v rozsahu v akom sa kryjú.

5. Zmluvné strany si touto Zmluvou započítavajú vzájomné pohľadávky, a to:
   - pohľadávku Účastníka č. 1 majúcu svoj pôvod v práve na zaplatenie kúpnej ceny za Predmet prevodu č.1 v sume 2.687,50,- € (slovom dvetisícšesťstoosemdesiatsedem eur päťdesiat centov)
   - pohľadávku Účastníka č. 2 majúcu svoj pôvod v práve na zaplatenie kúpnej ceny za Predmet prevodu č.2 v sume 680,- € (slovom: šesťstoosemdesiat eur)
   - pohľadávku Účastníka č. 2 majúcu svoj pôvod v práve na zaplatenie kúpnej ceny za Predmet prevodu č.3 v sume 3.305,- € (slovom: tritisíc tristo päť eur).

6. Zmluvné strany sa dohodli, že zvyšná časť kúpnej ceny za Predmet prevodu č.3, ktorá nebola vysporiadaná podľa odseku č.4 a č.5 tohto článku, v sume 1.297,50,- € (slovom jedentisícdvestodeväťdesiatsedem eura päťdesiat centov) bude uhradená Účastníkom č.1 bezhotovostným prevodom v prospech účtu Účastníka č.2 číslo SK20 0200 0000 0000 1952 5202 do 3 dní podpisu tejto Zmluvy.

čl.IV.
Vyhlásenia a záväzky zmluvných strán

1. Účastník č.1 sa zaručuje, že:
   a) Predmet prevodu č.1 sa nachádza v jeho podielovom spoluvlastníctve
   b) je oprávnený s ním plne disponovať v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu,
   c) na Predmete prevodu č.1 neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné ťarchy,
   d) nebolo začaté žiadne súdne, exekučné alebo iné správne konanie, týkajúce sa Predmetu prevodu č.1,
   e) nie sú mu známe ani iné práva v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzovali dispozičné právo Účastníka č.1 k Predmetu prevodu č.1 a tento je spôsobilý na riadne užívanie za účelom jeho podstaty.

2. Účastník č.2 vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu prevodu č.1 a jeho stav mu je dobre známy z osobnej obhliadky, ako aj z evidencie údajov katastra nehnuteľností a v tomto stave ho kupuje.

3. Účastník č.2 sa zaručuje, že:
   a) Predmet prevodu č.2 sa nachádza v jeho podielovom spoluvlastníctve
   b) je oprávnený s ním plne disponovať v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu,
   c) na Predmete prevodu č.2 neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné ťarchy,
   d) nebolo začaté žiadne súdne, exekučné alebo iné správne konanie, týkajúce sa Predmetu prevodu č.2,
   e) nie sú mu známe ani iné práva v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzovali dispozičné právo Účastníka č.2 k Predmetu prevodu č.2 a tento je spôsobilý na riadne užívanie za účelom jeho podstaty.

4. Účastník č.2 sa zaručuje, že:
   a) Predmet prevodu č.3 sa nachádza v jeho výlučnom vlastníctve
   b) je oprávnený s ním plne disponovať,
   c) na Predmete prevodu č.3 neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné ťarchy,
   d) nebolo začaté žiadne súdne, exekučné alebo iné správne konanie, týkajúce sa Predmetu prevodu č.3,

e) nie sú mu známe ani iné práva v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzovali dispozičné právo Účastníka č.2 k Predmetu prevodu č.3 a tento je spôsobilý na riadne užívanie za účelom jeho podstaty.

5. Účastník č.1 vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu prevodu č.2 a č.3 a ich stav mu je dobre známy z osobnej obhliadky, ako aj z evidencie údajov katastra nehnuteľností a v tomto stave ich kupuje.

čl.V.
Odovzdanie predmetu prevodu

1. Účastník č.1 sa zaväzuje Predmet prevodu č.1 podľa tejto Zmluvy odovzdať Účastníkovi č.2 v deň podpisu tejto Zmluvy. Náklady spojené s užívaním Predmetu prevodu č.1 do tejto doby si Účastník č.1 hradí z vlastných finančných prostriedkov.

2. Akékoľvek nedoplatky na Predmete prevodu č.1 spojené s užívaním Predmetu prevodu č.1 podľa tejto Zmluvy do dňa jeho odovzdania Účastníkovi č.2, je povinný uhradiť Účastník č.1.

3. Účastník č.2 sa zaväzuje Predmet prevodu č.2 a Predmet prevodu č.3 podľa tejto Zmluvy odovzdať Účastníkovi č.1 v deň podpisu tejto Zmluvy. Náklady spojené s užívaním Predmetu prevodu č.2 a Predmetu prevodu č.3 do tejto doby si Účastník č.2 hradí z vlastných finančných prostriedkov.

4. Akékoľvek nedoplatky na Predmete prevodu č.2 a Predmete prevodu č.3 spojené s užívaním Predmetu prevodu č.2 a Predmetu č.3 podľa tejto Zmluvy do dňa ich odovzdania Účastníkovi č.1, je povinný uhradiť Účastník č.2.

čl.VI.
Osobitné dojednania a zmluvná pokuta

1. Účastník č.2 sa zaväzuje, že chodník lemujúci pozemky registra C KN parcelné číslo 1226/5 a 1225/5 bude posunutý na pozemky registra C KN parcelné číslo 1226/4, 1225/4 a 1227/5, tak aby nezasahoval do Stavebného pozemku č. 36. Účastník č.2 sa súčasne zaväzuje, pri vykonávaní hrubých terénnych úprav v súvislosti s prípravou chodníka v rámci realizácie inžinierskych sietí pre lokalitu Pod Stráňami, k osadeniu drenážných potrubí a nopových izolácií cca 15 cm nad budúcu úroveň terénu do dažďovej kanalizácie, tak aby sa zamedzilo poškodeniu stavieb Účastníka č. 1 umiestnených na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 965, 966/1 a 966/2. Chodník bude pozdĺž pozemkov registra C KN parcelné číslo 965 a 966/2 umiestnený vo vzdialenosti 1meter od múru domu a v rovnakej vzdialenosti od múru domu sa vybuduje aj priedušné oplotenie.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že po vybudovaní inžinierskych sietí v lokalite Pod stráňami, sa Účastník č.1 bude spolupodieľať na úhrade režijných nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s vybudovaním inžinierskych sietí, a to v rozsahu prislúchajúcom na výmeru (933 m^2) Stavebného pozemku č.36 vytvoreného zlúčením pozemkov registra C KN parcelné číslo 1226/5, 1225/5, 1224/5 a 1223/5. Keďže sa Účastník č. 1 zaväzuje užívať stavebný pozemok č. 36 na poľnohospodárske účely, v dôsledku tejto skutočnosti mu nevzniká povinnosť spolupodieľať sa na úhrade priamych nákladov ihneď po vybudovaní inžinierskych sietí v lokalite Pod Stráňami. Zmluvné strany sa dohodli, že táto povinnosť mu vzniká v dvoch prípadoch:

a) ak sa rozhodne na Stavebnom pozemku č. 36 realizovať stavbu, a to ešte predtým ako požiada príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia
b) ak sa rozhodne Stavebný pozemok č. 36 scudziť, a to ešte pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,

pričom táto povinnosť prechádza ako záväzok aj na právnych nástupcov Účastníka č.1 v súvislosti s prechodom vlastníckeho práva k Stavebnému pozemku č.36 v dôsledku inštitútu dedenia.

3. Priamymi nákladmi na vybudovanie inžinierskych sietí podľa odseku č. 2 tohto článku sa rozumejú náklady na vybudovanie verejného osvetlenia, vodovodu, elektriny, optiky, odkanalizovanie, odvodnenie komunikácie a ďalšie činnosti priamo súvisiace s realizáciou budovania inžinierskych sietí v lokalite Pod stráňami v obci Bošáca (ďalej len „Priame náklady").

4. Zmluvné strany sa dohodli na zabezpečení zmluvnej povinnosti uvedenej v odseku č. 2 tohto článku zmluvnou pokutou vo výške 2.000,- €, ktorú je Účastník č.1 povinný zaplatiť v prípade, ak povinnosť uvedenú v odseku č.2 tohto článku nesplní v lehotách uvedených v odseku č. 2 tohto článku, a to v lehote 10 dní od nesplnenia si tejto svojej povinnosti v prospech účtu Účastníka č. 2 číslo SK20 0200 0000 0000 1952 5202. Zmluvné strany prehlasujú, že sú si vedomé povahy zmluvnej pokuty ako zabezpečovacieho inštitútu a tiež skutočnosti, že jej úhradou nezaniká povinnosť zabezpečená zmluvnou pokutu a Účastník č. 1 je aj naďalej povinný svoju povinnosť uvedenú v odseku č.2 tohto článku splniť. Účastník č.2 súčasne upozorňuje Účastníka č.1, že nesplnenie si povinnosti uhradiť Priame náklady vyčíslené k Stavebnému pozemku č. 36 ani v dodatočnej primeranej určenej lehote, zakladá právo na čiastočné odstúpenie od tejto Zmluvy v súlade s ustanovením § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

čl.VII.
Predkupné právo

1. Zmluvné strany si v súlade s ustanovením § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli predkupné právo ako vecné právo pre prípad, že by Účastník č.1 v budúcnosti Predmet prevodu č. 2 a Predmet prevodu č.3 chcel predať, s výnimkou predaja Predmetu prevodu č.2 a Predmetu prevodu č.3 Účastníkom č.1 v prospech jeho priamych právnych nástupcov (detí).

2. Predkupné právo podľa odseku č.1 tohto článku sa zriaďuje na dobu určitú, a to do okamihu úhrady režijných nákladov podľa čl.VI. odsek č.2 tejto Zmluvy Účastníkom č.1.

3. Účastník č. 1 je povinný ponúknuť Predmet prevodu č. 2 a Predmet prevodu č.3 podľa tejto Zmluvy najskôr Účastníkovi č.2 za dohodnutú kúpnu cenu podľa čl.III. odsek č.2 a č.3 tejto Zmluvy.

4. Pre prípad, že Účastník č.2 využije svoje predkupné právo a Predmet prevodu č.2 a/alebo Predmet prevodu č.3 od Účastníka č.1 kúpi, Účastníkovi č.1 nevzniká povinnosť podľa čl.VI. odsek č.2 písm. b) tejto Zmluvy.

čl.VIII.
Záväznosť a účinnosť zmluvy

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma Zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka deň po jej zverejnení na webovom sídle obce Bošáca a v Centrálnom registru zmlúv. Právne účinky z tejto Zmluvy nastávajú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva a predkupného práva do katastra nehnuteľností.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu a predkupného práva do katastra nehnuteľností.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva a predkupného práva do katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy podá na Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, bezodkladne po podpise tejto Zmluvy Účastník č.2, na čo ho Účastník č.1 podpisom tejto Zmluvy splnomocňuje.

4. Účastník č.1 splnomocňuje Účastníka č.2, aby ho zastupoval v prípade, že Zmluva alebo návrh na vklad bude obsahovať chyby v písaní alebo počítaní, či iné zrejmé nesprávnosti, pri odstraňovaní týchto nedostatkov v súlade s ustanovením § 42 ods. 4 Katastrálneho zákona.

5. Všetky náklady a poplatky spojené s konaním o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností ako aj s úradným osvedčením podpisov znáša Účastník č.2.

čl.IX.
Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a ich vôľa vyjadrená v tejto Zmluve je vážna, slobodná a určitá. Zmluvné strany si ju prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju bez akéhokoľvek nátlaku podpísali.

3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, z toho dve (2) vyhotovenia sú určené pre Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, jedno (1) vyhotovenie pre Účastníka č.1 a jedno (1) vyhotovenie pre Účastníka č.2.

Účastník č.1:

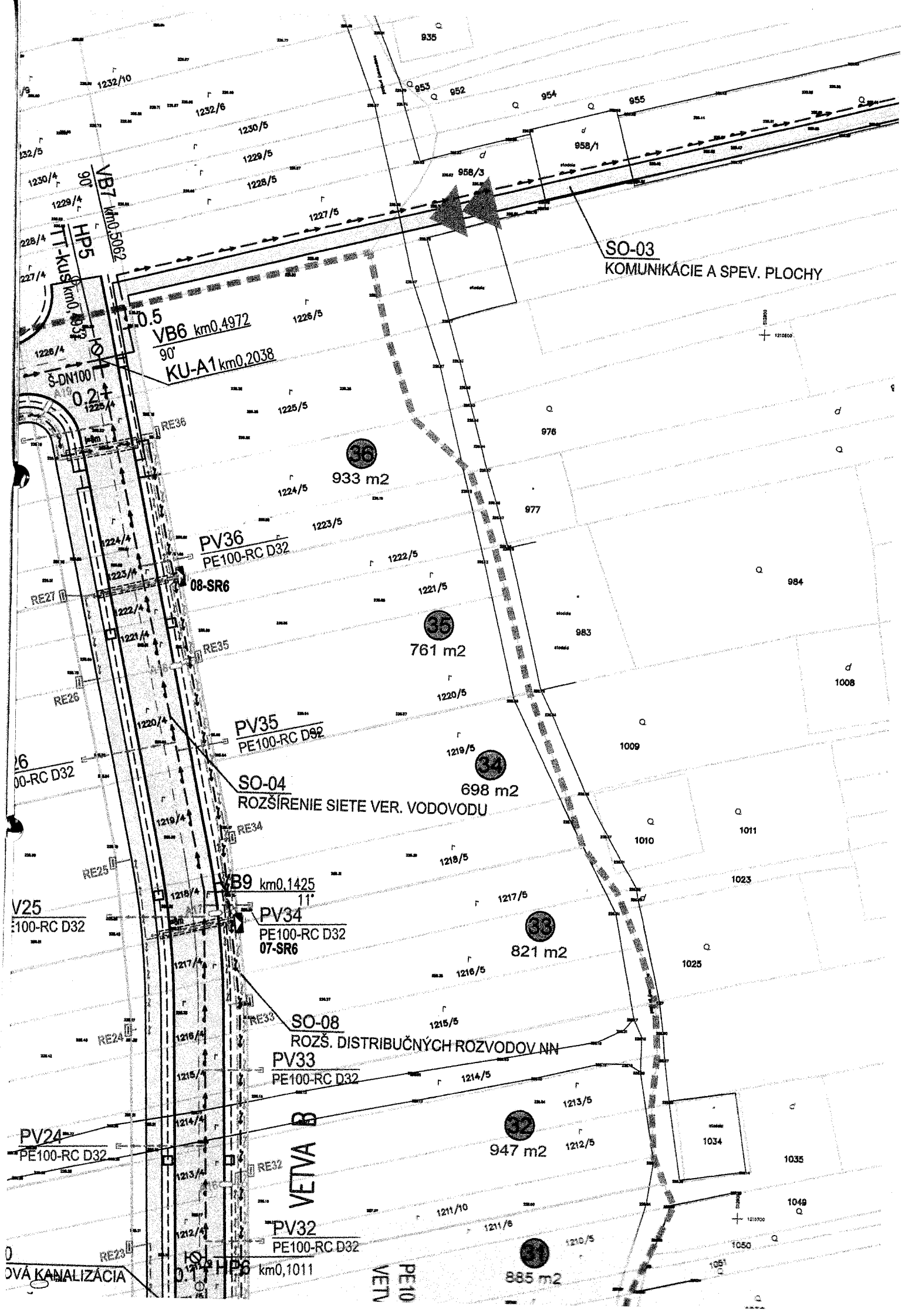
..... v Bošáci dňa 17.5.2023
Ľubomír Kopunec

Účastník č.2

..... v Bošáci dňa 17.05.2023
Obec Bošáca
zastúpená starostom
Bc. Jozef Mihala

OBEC BOŠÁCA 3

Príloha č.1 – Grafické znázornenie pozemku č. 36


SO-03
KOMUNIKÁCIE A SPEV. PLOCHY
VB7 km0,5062
90°
HP5
TT-kus km0,4937
0.5
VB6 km0,4972
90°
KU-A1 km0,2038
Š-DN100
0.2
RE36
36
933 m2
PV36
PE100-RC D32
08-SR6
RE27
35
761 m2
RE35
RE26
PV35
PE100-RC D32
SO-04
ROZŠÍRENIE SIETE VER. VODOVODU
34
698 m2
RE34
RE25
VB9 km0,1425
11°
PV34
PE100-RC D32
07-SR6
33
821 m2
RE33
SO-08
ROZŠ. DISTRIBUČNÝCH ROZVODOV NN
RE24
PV33
PE100-RC D32
PV24
PE100-RC D32
32
947 m2
RE32
VETVA B
PV32
PE100-RC D32
RE23
HP6 km0,1011
31
885 m2
VETVA
PE10