

## **Kúpna zmluva s predkupným právom**

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „**zmluva**“)

### **Predávajúci:**

**Obec Zvolenská Slatina**

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená: Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00 320 447

Bankové spojenie: VÚB Zvolen,

č. ú.: IBAN: SK73 0200 0000 0000 0342 3412

(ďalej ako „**predávajúci**“)

### **Kupujúci:**

**Ing. Peter Tesák, rod. Tesák**

nar. 15. 04. 1989, r.č.:

miesto trvalého pobytu: Lučenecká cesta 409/15, 960 01 Zvolen

štátny občan SR

a

**Ing. Jana Tesák Potomová, rod. Potomová**

nar. 11. 12. 1989, r.č.:

miesto trvalého pobytu: Lučenecká cesta 409/15, 960 01 Zvolen

štátny občan SR

(ďalej ako „**kupujúci**“)

## **Článok I**

### **Úvodné ustanovenie**

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zvolenská Slatina, obec Zvolenská Slatina, okres Zvolen, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen na liste vlastníctva č. 1 ako

- **pozemok/pozemky** – parcela registra „C“ parc. č. 2327/90, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 277 m<sup>2</sup>, parcela registra „C“ parc. č. 2327/62, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70 m<sup>2</sup> a parcela registra „C“ parc. č. 2327/31, druh pozemku: záhrada o výmere 460 m<sup>2</sup>, v podiele o veľkosti 1/1,
- **stavba/stavby** – rodinný dom súp. číslo 796, postavený na parcele č. 2327/62 v podiele o veľkosti 1/1 (ďalej ako „**predmet kúpy**“).

## **Článok II**

### **Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je prevod nehnuteľností špecifikovaných v článku I zmluvy, a to tak, že predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcim a kupujúci sa zaväzujú predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň dohodnutú kúpnu cenu (podľa článku IV zmluvy).
2. Predávajúci prevádza na kupujúcich predmet kúpy so všetkými súčasťami a príslušenstvom, právami a povinnosťami a kupujúci ho takto nadobúdajú.

## **Článok III**

### **Stav predmetu kúpy**

1. Predávajúci týmto vyhlasuje, že mu nie sú známe také nedostatky, poškodenia a vady predmetu kúpy, na ktoré by mal kupujúcich osobitne upozorniť. V prípade, ak sa toto vyhlásenie predávajúceho ukáže ako nepravdivé, kupujúci sú oprávnení odstúpiť od zmluvy a predávajúci je povinný bezodkladne vrátiť kupujúcim kúpnu cenu, resp. jej zaplatenú časť.
2. Kupujúci týmto vyhlasujú, že sa pred uzavretím zmluvy oboznámili (ohliadkou a nazretím do katastrálnej mapy) s polohou a so stavom predmetu kúpy, tento stav a poloha sú mu dobre známe a predmet kúpy takto nadobúdajú.

## **Článok IV**

### **Kúpna cena a spôsob jej zaplatenia**

1. Predávajúci a kupujúci sa dohodli na kúpnej cene celkom vo výške 145 010 € (slovom jedenstoštyridsaťtisícdesať eur).
2. Kúpna cena je dojednaná na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej predávajúcim dňa 06.07.2021, pričom časť kúpnej ceny vo výške 15.000,00 € (slovom pätnásťtisíc eur) bola kupujúcimi uhradená na účet predávajúceho ako zábezpeka v rámci obchodnej verejnej súťaže, čo predávajúci a kupujúci potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.

3. Zvyšok kúpnej ceny vo výške 130 010 € (slovom jedenstotridsaťtisícdesať eur) bude uhradená nasledovne: časť kúpnej ceny uhradia kupujúci z vlastných zdrojov vo výške 14 010 Eur (slovom štrnásťtisícdesať eur) na účet predávajúceho s uvedením VS: 796 a zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 116 000 Eur (slovom jedenstošesťtisíc eur) bude uhradená z prostriedkov hypotekárneho úveru poskytnutého financujúcou bankou Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25, IČO: 313 20 155, Pobočka Zvolen, Námestie SNP 2093/13, 960 94 Zvolen na účet predávajúceho s uvedením VS: 796 a to najneskôr v deň podpisu kúpnej zmluvy medzi kupujúcim a predávajúcim.
4. Kúpna cena sa považuje za uhradenú v deň pripísania celej kúpnej ceny na účet predávajúceho. V deň pripísania kúpnej ceny na účet predávajúceho dôjde aj k odovzdania predmetu kúpy.

## **Článok V**

### **Ostatné dojednania a prehlásenia zmluvných strán**

1. Predávajúci odovzdá predmet kúpy kupujúcim v deň podpisu zmluvy. O odovzdaní predmetu kúpy sa spíše Preberací/odovzdávací protokol.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú pravdivo informovať o dôležitých otázkach predaja predmetu kúpy podľa zmluvy, vrátane vyhlásení/prehlásení uvedených v tejto zmluve.
3. Predávajúci prehlasuje, že je oprávnený s predmetom kúpy nakladať v plnom rozsahu. Predávajúci prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, príp. iných orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo by mohlo byť vlastnícke právo predávajúceho k predmetu kúpy akýmkoľvek spôsobom obmedzené alebo ohrozené, alebo by obmedzovali alebo mohli obmedzovať jeho právo nakladať s predmetom kúpy. Predávajúci prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by si tretia osoba (osoby) uplatňovala akékoľvek právo z akéhokoľvek titulu k predmetu kúpy.
4. Predávajúci prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť zmluvy alebo riadne plnenie jeho povinností a záväzkov voči kupujúcim podľa zmluvy.
5. Predávajúci prehlasuje, že na predmete kúpy neviaznu žiadne bremená ani ťarchy. V prípade, ak do povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vzniknú na predmete kúpy ťarchy alebo iné záväzky, kupujúci si vyhradzuje právo okamžite odstúpiť od zmluvy.
6. Predávajúci prehlasuje, že na jeho majetok vrátane predmetu kúpy nebol vyhlásený konkurz ani nebola povolená reštrukturalizácia. Predávajúci prehlasuje, že nie sú, ani neboli začaté súdne, exekučné, správne, arbitrážne alebo iné konania, ktoré sa týkajú predmetu kúpy alebo práv tretích osôb, ktoré priamo alebo nepriamo môžu postihovať predmet kúpy. Predávajúci ďalej prehlasuje, že neexistujú žiadne nálezy, neodkladné opatrenia, verdikty, rozsudky, príkazy, usmernenia, dekréty alebo iné rozhodnutia vydané, vykonané alebo vyhlásené akýmkoľvek súdom, administratívnym

orgánom alebo iným orgánom alebo arbitrom, či už slovenské, zahraničné alebo medzinárodné, ktoré by mali vplyv na predmet kúpy.

7. Predávajúci prehlasuje, že na predmete kúpy nezriadil žiadne nájomné alebo iné užívacie právo v prospech tretej osoby a že všetky dane a poplatky spojené s predmetom kúpy, splatné ku dňu podpisu tejto zmluvy sú uhradené.

8. Kupujúci vyhlasujú, že im nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by mohla ohroziť splnenie ich záväzku zaplatiť kúpnu cenu podľa tejto zmluvy.

9. V prípade, ak sa preukáže nepravdivosť niektorého z vyhlásení daného niektorou zmluvnou stranou v tejto zmluve, alebo ak niektorá zmluvná strana poruší niektorú z povinností uvedených v tejto zmluve, druhá zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od zmluvy.

## **Článok VI**

### **Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu kúpy**

1. Predávajúci prevádza nehnuteľnosti špecifikované v článku I tejto zmluvy zo svojho výlučného vlastníctva a kupujúci tieto nehnuteľnosti nadobúdajú do svojho bezpodielového vlastníctva.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k predmetu kúpy kupujúci nadobudnú až vkladom do katastra nehnuteľností, vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Zvolen o jeho povolení.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcich podá predávajúci bezodkladne po úhrade celej dohodnutej kúpnej ceny. Náklady spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znášajú kupujúci. Náklady spojené s overovaním podpisov na rovnopisoch zmluvy hradí každá zo zmluvných strán sama.

4. V prípade, ak podľa tejto zmluvy nedôjde k vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, zaväzuje sa každá zmluvná strana poskytnúť bez zbytočného odkladu (najneskôr do 3 dní od vyzvania druhou zmluvnou stranou) všetku súčinnosť potrebnú k tomu, aby došlo k vkladu vlastníckeho práva, najmä sa každá zmluvná strana zaväzuje podpísať dodatok k tejto zmluve, prípadne novú kúpnu zmluvu, návrh na vklad do katastra nehnuteľností, či podpísať iné dokumenty potrebné pre dosiahnutie tohto účelu.

5. V prípade, ak ani po poskytnutí súčinnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku nedôjde k vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť. To isté platí, ak niektorá zo zmluvných strán odmietne poskytnúť potrebnú súčinnosť.

6. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi

viazané až do rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Zvolen o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa zmluvy.

7. Predávajúci sa zaväzuje, že po podpísaní tejto zmluvy až do dňa povolenia vkladu vlastníckych práv k predmetu kúpy v prospech kupujúcich bez predchádzajúceho písomného súhlasu kupujúcich nezaťaží predmet kúpy žiadnymi ťarchami, ani predmet kúpy nepredá, nedaruje alebo ináč neprevedie, nepokúsi sa o jeho prevod, nevloží ho ako vklad do základného imania inej osoby a nepodpíše, nevypovedá alebo nepozmení žiadnu zmluvu, žiaden dokument alebo žiadnu dohodu, ktoré by sa týkali predmetu kúpy alebo akýchkoľvek jeho častí, a to až do dňa povolenia vkladu vlastníckych práv k predmetu kúpy v prospech kupujúcich.

8. Predávajúci sa zaväzuje, že nedovolí, aby sa bez predchádzajúceho písomného súhlasu kupujúcich až do dňa povolenia vkladu vlastníckych práv k predmetu kúpy v prospech kupujúcich uskutočnili zmeny v charaktere nehnuteľností tvoriacich predmet kúpy.

## **Článok VII**

### **Predkupné právo**

1. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva predávajúceho podľa § 602 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, spočívajúceho v práve predávajúceho kúpiť predmet kúpy špecifikovaný v článku I tejto zmluvy v celosti, alebo akúkoľvek jeho časť v prípade, ak tento predmet kúpy kupujúci chcú predáť, alebo akýmkoľvek iným spôsobom scudziť, a to za rovnakú kúpnu cenu ako tento predmet kúpy kupujúci kúpili od predávajúceho na základe tejto zmluvy, resp. v prípade ak kupujúci zamýšľajú scudziť len časť predmetu kúpy (predmetu predkupného práva), alikvotnú časť pripadajúcu na túto časť predmetu kúpy (predmetu predkupného práva). Predkupné právo zriadené touto zmluvou v prospech predávajúceho ako oprávneného z predkupného práva je zriadené ako vecné právo.

2. V prípade úmyslu kupujúcich scudziť predmet kúpy (predmet predkupného práva) alebo akúkoľvek jeho časť, sú povinní zaslať predávajúcemu výzvu. Výzvu na kúpu sú kupujúci povinní vyhotoviť písomne a doručiť predávajúcemu spolu s priloženým návrhom kúpnej zmluvy, ktorá bude obsahovať podstatné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností, pričom kúpna cena bude v súlade s bodom 1 tohto článku zmluvy určená ako cena zhodná s kúpnu cenou uvedenou v článku IV bod 1 tejto zmluvy, resp. jej alikvotnou časťou.

3. Predávajúci ako oprávnený z predkupného práva je povinný vyjadriť sa, či si uplatňuje alebo neuplatňuje predkupné právo, do 30 dní odo dňa doručenia výzvy uvedenej v bode 2 tohto článku a v prípade uplatnenia predkupného práva sa predávajúci ako oprávnený z predkupného práva zaväzuje uhradiť cenu za predmet prevodu do 30 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

4. Návrh na vklad predkupného práva do katastra nehnuteľností predloží predávajúci spolu

s návrhom na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy. Náklady spojené s vkladom predkupného práva do katastra nehnuteľností znášajú kupujúci.

5. K nadobudnutiu predkupného práva dôjde právoplatným rozhodnutím okresného úradu o povolení vkladu do katastra nehnuteľností.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo sa zriaďuje na dobu určitú, a to po dobu 5 rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy. O výmaz predkupného práva požiada príslušný okresný úrad, katastrálny odbor predávajúci na základe žiadosti kupujúcich po uplynutí stanovenej doby.

## **Článok VIII**

### **Odstúpenie od zmluvy**

1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy:

- a) ak ktorékoľvek z vyhlásení kupujúcich uvedených v zmluve sa ukáže ako nesprávne alebo nepravdivé; alebo
- b) ak kupujúci porušia ktorýkoľvek záväzok uvedený v zmluve; alebo
- c) ak kupujúci neuhradia kúpnu cenu podľa článku IV zmluvy; alebo
- d) ak kupujúci porušia predkupné právo predávajúceho vyplývajúce z tejto zmluvy a predmet kúpy prevedú v rozpore s dojednaniami o predkupnom práve dohodnutými v tejto zmluve na tretiu osobu; alebo
- e) v iných prípadoch ustanovených touto zmluvou alebo zákonom.

2. Kupujúci sú oprávnení odstúpiť od zmluvy:

- a) ak ktorékoľvek z vyhlásení predávajúceho uvedených v zmluve sa ukáže ako nesprávne alebo nepravdivé; alebo
- b) ak predávajúci poruší ktorýkoľvek záväzok uvedený v zmluve; alebo
- c) ak kupujúci nenadobudnú vlastnícke právo k predmetu kúpy bez akýchkoľvek tiarch; alebo
- d) v iných prípadoch ustanovených touto zmluvou alebo zákonom.

3. Odstúpenie od zmluvy sa musí urobiť písomne a je účinné doručením písomného prejavu vôle jednej zmluvnej strany odstúpiť od zmluvy druhej zmluvnej strane. Oprávneným odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od začiatku zrušuje.

4. V prípade oprávneného odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou zmluvné strany sú si povinné vrátiť všetky plnenia, ktoré si na základe zmluvy navzájom poskytl, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti oprávneného odstúpenia od zmluvy. Kupujúci sú povinní najmä zabezpečiť vrátenie predmetu kúpy predávajúcemu vrátane zmeny zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností a predávajúci je povinný vrátiť kupujúcim peňažné prostriedky v rozsahu, v ktorom mu tieto boli kupujúcimi uhradené za účelom zaplatenia kúpnej ceny.

## IX

### Záverečné ustanovenia

1. Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie a dve vyhotovenia sú určené pre katastrálny odbor Okresného úradu Zvolen.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení. Účinky prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpy podľa zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Zvolen o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností.
6. Zmluvné strany doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zmena adresy nebola písomne oznámená druhej zmluvnej strane. V prípade, ak sa takto doručovanú zásielku nepodarí doručiť, považuje sa zásielka za doručенú dňom, kedy došlo k odmietnutiu jej prevzatia druhou zmluvnou stranou alebo dňom, keď bola zásielka po márnom uplynutí úložnej doby na pošte vrátená zmluvnej strane, ktorá ju doručuje.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Zvolenskej Slatine dňa 02. 12. 2021

**Predávajúci:**

**Kupujúci:**

.....

.....

.....