

KÚPNA ZMLUVA
uzatvorené podľa ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka
ZMLUVA O ZRIADENÍ PREDKUPNÉHO PRÁVA
uzatvorená podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka

Predávajúci a oprávnený z predkupného práva:

Obec Veličná, Veličná č. 162, 027 54 Veličná, IČO: 00314960, zastúpená Ing. Danielom Laurom, starostom obce, (ďalej len Predávajúci)

a

Kupujúci a povinný z predkupného práva:

Peter Badáň

a

Dagmar Badáňová

(ďalej len Kupujúci)

(Predávajúci a Kupujúci spoločne tiež ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Kúpnu zmluvu a Zmluvu o zriadení predkupného práva (ďalej len „Zmluva“) za nasledovných podmienok:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území Veličná, obec Veličná, okres Dolný Kubín, vytvorených geometrickým plánom č. 37361007-49/2023 vyhotovený dňa 31.05.2023 Ing. Pavlom Dibdiakom, úradne overený Ing. Jozefom Hrabčákom dňa 20.06.2023 pod číslom 326/2023 a to:
 - pozemok registra C KN parc. č. 1/10 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m². Uvedený pozemok bol geometrickým plánom vytvorený z pozemku registra C KN parc. č. 1/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1919 m² zapísaný na LV č. 596 a z pozemku C KN parc. č. 1/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 248 m² zapísaný na LV č. 596
 - pozemok registra C KN parc. č. 1/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m². Uvedený pozemok bol geometrickým plánom vytvorený z pozemku registra C KN parc. č. 1/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1919 m² zapísaný na LV č. 596.(ďalej len „Prevádzaná nehnuteľnosť“).

2. Predávajúci predáva zo svojho výlučného vlastníctva Prevádzanú nehnuteľnosť kupujúcim Peter Badáň a Dagmar Badáňová a kupujúci od predávajúceho kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva Prevádzanú nehnuteľnosť za účelom zrealizovania výstavby polyfunkčnej budovy, ktorej súčasťou bude prevádzka lekárne v súlade s Architektonickou štúdiou vypracovanou projektantom Ing. Petrom Jarošom (ETRIUM s.r.o.) zo dňa 7.8.2023, ktorá je prílohou č. 1 tejto zmluvy(d'alej len „Štúdia“).
3. Prevod vlastníckeho práva k Prevádzanej nehnuteľnosti bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstvo vo Veličnej uznesením č. 60/06/2023 na svojom zasadnutí dňa 26.06.2023. Ide o prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Osobitný zreteľ je zdôvodnený skutočnosťami, že uvedený pozemok je v zmysle územného plánu obce určený ako plocha občianskej vybavenosti a za týmto účelom kupujúci zriadi na týchto pozemkoch prevádzku lekárne v obci.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci na základe tejto Zmluvy predáva Prevádzanú nehnuteľnosť Kupujúcim, ktorí ju kupujú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva.

Článok III.

Kúpna cena

1. Predávajúci predáva prevádzané nehnuteľnosti za kúpnu cenu vo výške 31.500,- €, slovom tridsaťjedentisícpäťsto Eur, čo predstavuje 100,- EUR za 1 m² (ďalej len „**Kúpna cena**“).
2. Kupujúci uhradia kúpnu cenu Predávajúcemu Obci Veličná do 30 dní od podpisu zmluvy na účet vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s. č. účtu: V prípade, že kupujúci neuhradia predávajúcemu celú kúpnu cenu tak, ako je dohodnuté v tomto článku kúpnej zmluvy, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť. Písomné odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia kupujúcim.

Článok IV.

Vyhlásenie Zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasujem, že:

- a) Je jediným a výlučným vlastníkom Prevádzanej nehnuteľnosti, ktorú nadobudol v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- b) Je oprávnený disponovať s Prevádzanou nehnuteľnosťou bez obmedzenia.
- c) Na Prevádzanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená, záložné práva, nájomné, užívacie alebo iné práva tretích osôb.
- d) Ohľadom Prevádzanej nehnuteľnosti sa nevedú žiadne súdne, správne, exekučné, daňové a ani iné konanie, ktoré by mohli mať za následok obmedzenie disponovania Prevádzanou nehnuteľnosťou a rovnako nie je žiadna okolnosť vedúca k začatiu takéhoto konania.
- e) Neuzatvoril so žiadnou treťou osobou žiadnu zmluvu, ktorou by Prevádzanú nehnuteľnosť predaj, daroval, zamenil, vložil ako vklad do základného imania právnickej osoby alebo do majetku subjektu, ktorý nie je právnickou osobou alebo inak scudzil.
- f) Uzavretím tejto Zmluvy nedošlo ani nedôjde k porušeniu žiadneho právneho predpisu, rozhodnutia súdneho, správneho alebo iného orgánu, ani žiadnych zmlúv, ktorými je Predávajúci viazaný.

2. Predávajúci súhlasí, aby Kupujúci v prípade potreby následne previedli Prevádzanú nehnuteľnosť na niektorú z obchodných spoločností (PEDAG s.r.o. IČO: 46309021 alebo PEDAG DK s.r.o. IČO: 52152740), ktorých sú Kupujúci vlastníkami, ďalej „Firma Kupujúcich“ a to z dôvodov potreby zabezpečenia financovania výstavby polyfunkčnej budovy, za podmienky, že všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechodom na Firmu kupujúcich budú zachované.

3. Kupujúci vyhlasujú, že:

- a) im je známi právny ako aj technický stav Prevádzanej nehnuteľnosti, najmä z jeho fyzickej obhliadky a predložených dokladov.
- b) Prevádzaná nehnuteľnosť má všetky vlastnosti požadované Kupujúcim pre ich riadne užívanie a nadobudnutie do ich vlastníctva.
- c) Kupujú Prevádzanú nehnuteľnosť – pozemok bez železobetónového prístrešku – garáže – vid' Článok V. bod 2.a)
- d) Oboznámili sa so Štúdiou.

Článok V.
Osobitné ustanovenia

1. Kupujúci (alebo Firma Kupujúcich) sa zaväzujú:
 - a) Získať právoplatné stavebné povolenie pre stavbu polyfunkčnej budovy na Prevádzanej nehnuteľnosti v súlade so Štúdiou, a to v lehote do jedného roka od nadobudnutia vlastníckeho práva k Prevádzanej nehnuteľnosti.
 - b) Získať právoplatné kolaudačné rozhodnutie ku stavbe, a to v lehote do 3 rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia.
 - c) Do obdržania právoplatného stavebného povolenia na stavbu neuzavrieť s treťou osobou inú zmluvu, okrem prevodu Prevádzanej nehnuteľnosti na Firmu Kupujúcich, ktorou by Prevádzaná nehnuteľnosť alebo jej časť zaťažil záložným právom, vecným bremenom alebo iným právom tretej osoby, ktoré by nesúviselo so zabezpečením výstavby polyfunkčnej budovy na Prevádzanej nehnuteľnosti.
2. Predávajúci sa zaväzuje:
 - a) Odstrániť najneskôr do 30.06.2024 z Prevádzaného pozemku na svoje náklady stavbu (železo-betónový prístrešok – garáž), ktorá je postavená na Prevádzanom pozemku.
 - b) Ak nesplní záväzok v bode 2.a) tohto článku, uhradiť náklady na odstránenie stavby Kupujúcim

Článok VI.
Predkupné právo

1. Zmluvné strany sa v zmysle § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka dohodli na zriadení predkupného práva k Prevádzanej nehnuteľnosti.
2. Kupujúci ako povinní z predkupného práva týmto zriaďujú bezodplatne na dobu určitú (a to do termínu získania právoplatného stavebného povolenia na stavbu polyfunkčnej budovy) v prospech Predávajúceho ako oprávneného z predkupného práva predkupné právo k Prevádzanej nehnuteľnosti, a to pre prípad, ak by Kupujúci ako povinní z predkupného práva chceli Prevádzanú nehnuteľnosť predať, darovať alebo inak scudziť inej osobe ako je Firma Kupujúcich.
3. Predkupné právo zriadené v prospech Predávajúceho ako oprávneného z predkupného práva sa zriaďuje ako vecné právo a bude pôsobiť aj voči právnym nástupcom Kupujúcich ako povinných z predkupného práva.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Kupujúci ako povinní z predkupného práva budú chcieť Prevádzanú nehnuteľnosť v budúcnosti predať, darovať alebo inak scudziť inej osobe ako je Firma Predávajúcich, budú povinní písomne ponúknuť Prevádzanú nehnuteľnosť Predáváčemu ako oprávnenému z predkupného práva a to maximálne za

cenu, za ktorú Prevádzanú nehnuteľnosť nadobudli, t.j. Kúpna cena v zmysle Článku III. bod 1 tejto Zmluvy. Lehota na uplatnenie si predkupného práva určená v písomnej ponuke nesmie byť kratšia ako tri mesiace. V prípade, ak Predávajúci ako oprávnený z predkupného práva ponuku prijme, je povinný do dvoch mesiacov od uplatnenia si predkupného práva uzatvoriť Kúpnu zmluvu s kupujúcimi ako povinnými z predkupného práva. Ak si Predávajúci ako oprávnený z predkupného práva v lehote určenej v písomnej výzve neuplatní predkupné právo, zmluvné strany sa dohodli, že márnym uplynutím tejto lehoty predkupné právo zaniká.

5. V prípade, ak by Kupujúci ako povinní z predkupného práva chceli predať, darovať alebo inak scudziť len časť Prevádzanej nehnuteľnosti, primerane sa použije postup podľa bodu 4. tohto Článku.
6. Po predložení získaného kolaudačného rozhodnutia pre užívanie stavby, ktorá bola postavená v súlade so štúdiom Kupujúcimi ako povinnými z predkupného práva je Predávajúci ako oprávnený z predkupného práva povinný uzatvoriť s Kupujúcimi ako povinnými z predkupného práva zmluvu o zrušení predkupného práva a poskytnúť im plnú súčinnosť pri výmaze predkupného práva ako vecného práva v katastri nehnuteľností.

Článok VII.

Nadobudnutie vlastníckeho práva a predkupného práva

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že sú v zmysle Občianskeho zákonníka svojimi zmluvnými prejavmi obsiahnutými v tejto Zmluve viazaní okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami. Kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k Prevádzanej nehnuteľnosti dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúcich. Týmto dňom prejde z Predávajúceho na Kupujúcich vlastnícke právo k Prevádzanej nehnuteľnosti so všetkými právami a povinnosťami. Predávajúci ako oprávnený z vecného bremena nadobudne predkupné právo k Prevádzanej nehnuteľnosti dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor, o povolení vkladu predkupného práva do katastra nehnuteľností v prospech Predávajúceho ako oprávneného z predkupného práva.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade, ak bude Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálny odbor, konanie vo veci vkladu vlastníckeho práva a predkupného práva k Prevádzanej nehnuteľnosti zastavené alebo návrh na vklad vlastníckeho práva a predkupného práva k Prevádzanej nehnuteľnosti bude zamietnutý, vzájomne si poskytnú akúkoľvek súčinnosť nevyhnutnú na odstránenie nedostatkov, ktoré viedli k zamietnutiu alebo k zastaveniu konania o vklade vlastníckeho a predkupného práva.

3. Návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech Kupujúcich spolu s návrhom na vklad predkupného práva v prospech Predávajúceho ako oprávneného z predkupného práva do katastra nehnuteľností na základe tejto Zmluvy bude podpísaný oboma Zmluvnými stranami a podaný Okresnému úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor, Predávajúcim, a to najneskôr do piatich pracovných dní po úhrade celej Kúpnej ceny.
4. Správne poplatky spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva a návrhu na vklad predkupného práva hradia Kupujúci.

Článok VIII.

Právo spätnej kúpy

1. Zmluvné strany sa dohodli na práve spätnej kúpy k Prevádzanej nehnuteľnosti ako vedľajšom dojednaní k Zmluve podľa § 610 Občianskeho zákonníka.
2. Predávajúcemu vzniká právo na spätnú kúpu k Prevádzanej nehnuteľnosti v prípade, že kupujúci alebo Firma Kupujúcich v lehote do jedného roka odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Prevádzanej nehnuteľnosti Kupujúcimi, nezíska právoplatné stavebné povolenie k stavbe v zmysle Štúdie a to iba v prípade ak Kupujúci svojvoľne nesplní zákonom dané požiadavky na predloženie všetkých požadovaných náležitostí (dokumentov) Stavebnému úradu k vydaniu stavebného povolenia
3. Právo spätnej kúpy spočíva v povinnosti Kupujúcich spätne predať Predávajúcemu Prevádzanú nehnuteľnosť.
4. Právo spätnej kúpy musí Predávajúci uplatniť písomnou formou v lehote najneskôr do troch mesiacov odo dňa, keď nastane skutočnosť, s ktorou je právo spätnej kúpy spojené.
5. Ak predávajúci využije právo spätnej kúpy, musia Kupujúci spätne predať Prevádzajú nehnuteľnosť a to v lehote najneskôr do 45 dní od doručenia písomného uplatnenia práva spätnej kúpy Predávajúcim.
6. V prípade uplatnenia si práva spätnej kúpy Predávajúcim bude výška kúpnej ceny zodpovedať výške Kúpnej ceny podľa Článku III. bod 1. tejto Zmluvy.

Článok IX.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Kupujúcich alebo Firmy Kupujúcich so získaním právoplatného stavebného povolenia ku stavbe podľa Článku V. bod 1 písm. a) tejto Zmluvy alebo omeškania Kupujúcich alebo Firmy Kupujúcich so získaním kolaudačného rozhodnutia podľa Článku V. bod 1 písm. b) tejto Zmluvy, sú

Kupujúci povinní zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z celkovej Kúpnej ceny a to za každý deň omeškania.

2. V prípade, ak Kupujúci porušia svoj záväzok podľa Článku V. bod 1 písm. c) tejto Zmluvy, sú povinní zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 15 % z Kúpnej ceny.
3. Vznikom povinnosti Kupujúcich zaplatiť zmluvnú pokutu nie je dotknutý nárok na náhradu škody, hlavne náklady na uvedenie Prevádzanej nehnuteľnosti – pozemku do pôvodného stavu ako bolo dohodnuté v tejto zmluve.

Článok X.

Odstúpenie od Zmluvy

1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ak Kupujúci:
 - a) neuhradí Kúpnu cenu riadne a včas,
 - b) poruší záväzok uvedený v Článku V. bod 1 písm. a) tejto Zmluvy,
 - c) poruší záväzok uvedený v Článku V. bod 1 písm. b) tejto Zmluvy,
 - d) poruší záväzok uvedený v Článku V. bod 1 písm. c) tejto Zmluvy,
2. Kupujúci sú oprávnení písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak ktorékoľvek z vyhlásení Predávajúceho uvedených v Článku IV. Bod 1 písm. a) až f) tejto Zmluvy sa preukáže byť nepravdivé a nepriaznivé dôsledky takejto skutočnosti nemožno dodatočne napraviť.
3. Odstúpenie od Zmluvy z dôvodov uvedených v tejto Zmluve a v príslušných právnych predpisoch nadobúda účinnosť dňom, kedy bolo písomné odstúpenie od Zmluvy doručené druhej Zmluvnej strane.
4. Odstúpením od Zmluvy sa táto Zmluva od počiatku zrušuje (ex tunc). V takom prípade sú Zmluvné strany povinné si vrátiť navzájom poskytnuté plnenia, a to do 30 dní od účinnosti odstúpenia od Zmluvy. Ak zánik tejto Zmluvy nastane až po rozhodnutí o povolení vkladu vlastníckeho práva k Prevádzanej nehnuteľnosti podľa tejto Zmluvy v prospech Kupujúcich, sú Kupujúci povinní do 30 dní od zániku tejto Zmluvy uskutočniť právne úkony k obnoveniu vlastníckeho práva Predávajúceho k Prevádzanej nehnuteľnosti.
5. Odstúpením Predávajúceho od tejto Zmluvy nezaniká právo na zaplatenie zmluvne pokuty Predávajúcemu.

Článok XI.

Doručovanie písomností

1. Akékoľvek písomnosti v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením sa doručujú na adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo adresu, ktorá bola ako posledná touto Zmluvnou stranou písomne oznámená.
2. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia druhou Zmluvnou stranou. Písomnosť sa považuje za doručенú aj v prípade, ak adresát odmietol jej prevzatie. V prípade, ak nemožno doručiť písomnosť na adresu adresáta v zmysle bodu 1. tohto Článku, písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej vrátenia odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

Článok XII.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Táto zmluva je platná je obojstranným podpísaním a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Predávajúci súhlasia so zverejnením osobných údajov uvedených v tejto Zmluve podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V takom prípade sa Zmluvné strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
5. Predávajúci a Kupujúci zhodne vyhlasujú, že sú plne spôsobilými k právnym úkonom, že Zmluvu uzavreli po vzájomnom prerokovaní a podľa ich skutočnej, slobodnej a pravej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená a že táto Zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ani v omyle.
7. Táto Zmluva bola účastníkmi prečítaná, schválená a je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých má každý platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom

rovnopise a dva rovnopisy budú predložené Okresnému úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor.

8. Predávajúci a Kupujúci zhodne vyhlasujú, že sa podrobne oboznámili s celým obsahom tejto Zmluvy, že mu rozumejú a nemajú k nemu výhrady, pripomienky alebo ďalšie návrhy na doplnenie, na znak čoho Zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Vo Veličnej dňa

V dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

.....

Obec Veličná

zastúpená

Ing. Danielom Laurom

starostom obce

.....

Peter Badáň

.....

Dagmar Badáňová