

# KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) medzi zmluvnými stranami:


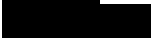
## PREDÁVAJÚCI:

názov: Obec Volkovce  
sídlo: Hlavná 218/4, 951 87 Volkovce  
IČO: 00308633  
zast.: JUDr. Ondrej KOZOLKA – starosta obce

(ďalej len „Predávajúci“)

a

## KUPUJÚCI:

meno a priezvisko: Alex BAJÚS  
rodné priezvisko: BAJÚS  
bydlisko: Volkovce, ul. M. R. Štefánika 367/36, PSČ: 951 87  
dátum narodenia:   
rodné číslo:   
št. občianstvo: SR

(ďalej len „Kupujúci“)

## I.

### Úvodné ustanovenie

1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v kat. území Volkovce, a to pozemku – parcela registra „KN-C“: parc. čísla 781/23 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 812 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálny odbor na LV č. 818 pre obec Volkovce, a to v podiele 1/1 vzhľadom k celku.

1.2 Predávajúci touto zmluvou prevádza nehnuteľný majetok opísaný v bode 1.1 tohto článku zmluvy v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e), zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Volkovce č. XV/15 zo dňa 30.6.2021.

## II.

### Predmet Zmluvy

2.1 Predávajúci predáva nehnuteľnosť opísanú v čl. I. bod 1.1 zmluvy v stave, v akom sa nachádza kupujúcemu za **kúpnu cenu ustanovenú v čl. III bod 3.1 tejto zmluvy.**

2.2 Kupujúci prevádzanú nehnuteľnosť opísanú v čl. I bod 1.1 tejto zmluvy za vyššie uvedenú kúpnu cenu kupuje do svojho výlučného vlastníctva, a to v podiele 1/1 vzhľadom k celku.

2.3 Prevod nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I bod 1.1 tejto zmluvy kupujúcemu za kúpnu cenu uvedenú v bode 3.1 tohto čl. Zmluvy schválilo dňa 30.6.2021 Obecné zastupiteľstvo Obce Volkovce na svojom riadnom zasadnutí Uznesením č. XV/16.

### **III.**

#### **Spôsob úhrady kúpnej ceny**

3.1 Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosť opísanú v čl. I bod 1.1 tejto zmluvy vo výške 24 360,- eur (slovom: Dvadsaťštyristisícristošesťdesiat eur).

3.2 Kupujúci zaplatí kúpnu cenu v celosti na účet predávajúceho vedený v banke: Prima banka Slovensko, a.s. pod IBAN: SK37 5600 0000 0022 1804 4005, a to v lehote 5 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Povinnosť kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu sa považuje za splnenú dňom pripísania príslušnej finančnej čiastky na účet predávajúceho.

3.3 Zmluvné strany s uvedeným spôsobom zaplata kúpnej ceny v plnom rozsahu súhlasia.

### **IV.**

#### **Stav predmetu prevodu**

4.1 Predávajúci vyhlasuje, že na nehnuteľnosti, ktorá je touto zmluvou prevádzaná ku dňu podpisu tejto zmluvy (ďalej len „predmet prevodu“), neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné právne povinnosti, ktoré by prevod vlastníckeho práva neumožňovali.

4.2 Predávajúci vyhlasuje:

- a) že na predmet prevodu neuzavrel žiadnu kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve, nájomnú zmluvu ako ani žiadnu inú zmluvu s treťou osobou,
- b) že neexistuje žiadna listina obmedzujúca jeho vlastnícke alebo užívacie práva,
- c) že predmet prevodu nie je predmetom žiadnych súdnych, správnych alebo iných sporov,
- d) že na jeho majetok nebola vyhlásená nútená správa a ani nebol podaný návrh na exekučné konanie a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť zmluvy, nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu prevodu kupujúcim alebo riadne plnenie povinností a záväzkov predávajúceho voči kupujúcemu podľa zmluvy.

4.3 Kupujúci vyhlasuje, že je oboznámený so stavom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu aj z osobnej obhliadky a z údajov uvedených v katastri nehnuteľností, tento stav berie na vedomie a výslovne s ním súhlasí.

### **V.**

#### **Vedľajšie dojednania ku kúpe**

5.1 Kupujúci sa zaväzuje do 31.12.2025 zrealizovať výstavbu rodinného domu na pozemku špecifikovanom v čl. I bod 1.1 tejto zmluvy a v tejto lehote zároveň predložiť predávajúcemu právoplatné kolaudačné rozhodnutie príslušného stavebného úradu o skolaudovaní stavby rodinného domu na tomto pozemku.

5.2 Ak kupujúci nesplní záväzok uvedený v bode 5.1 tohto článku zmluvy vyhradzuje si predávajúci právo spätné kúpy – predávajúci je oprávnený v lehote do 1 roka od uplynutia lehoty uvedenej v bode 5.1 tohto článku zmluvy požiadať kupujúceho o vrátenie predmetu prevodu (nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I bod 1.1 tejto zmluvy s prihliadnutím na prípadnú zmenu druhu pozemku, zmenu označenia parc. č. alebo akúkoľvek zmenu v identifikácii nehnuteľnosti, ktorá nastane po uzatvorení tejto zmluvy a jej vklade do katastra nehnuteľností,

a to až do času uplatnenia práva spätnej kúpy) s tým, že predávajúci vráti kupujúcemu zaplatenú kúpnu cenu, to všetko za podmienok určených v bodoch 5.3 až 5.5 tohto článku zmluvy.

5.3 Spätný prevod nehnuteľnosti sa musí uskutočniť uzatvorením novej kúpnej zmluvy v lehote určenej predávajúcim v písomnom uplatnení práva spätnej kúpy.

5.4 V prípade, že kupujúci odmietne kúpnu zmluvu o spätnom prevode nehnuteľnosti uzatvoriť alebo zostane nečinný, predávajúci je oprávnený uzatvorenie kúpnej zmluvy vynútiť žalobou na príslušnom súde.

5.5 Kupujúci sa zaväzuje najneskôr do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Zlaté Moravce o vklade vlastníckeho práva predávajúceho k nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I bod 1.1 tejto zmluvy odstrániť z predmetného pozemku všetky veci, ktoré nie sú pevne spojené so zemou zabudovaním, inak tieto veci odstráni predávajúci na náklady kupujúceho.

5.6 Ak kupujúci začne s výstavbou, ale v lehote stanovenej v bode 5.1 tohto článku zmluvy nepredloží predávajúcemu právoplatné kolaudačné rozhodnutie príslušného stavebného úradu o skolaudovaní stavby rodinného domu, vzniká predávajúcemu nárok na zmluvnú pokutu za každý kalendárny rok omeškania vo výške 2000,- eur (slovom: dvetisíc eur).

5.7 Kupujúci je povinný uhradiť zmluvnú pokutu špecifikovanú v bode 5.6 tohto článku zmluvy v lehote a spôsobom určeným v písomnej výzve predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty. Zmluvné strany berú na vedomie, že uhradením zmluvnej pokuty nezaniká kupujúcemu povinnosť stanovená bodom 5.1 tohto článku zmluvy.

5.8 V prípade prevodu nehnuteľnosti uvedenej v článku 1. odsek 1.1 tejto zmluvy akýmkoľvek spôsobom na tretie osoby kupujúcim pred kolaudáciou novostavby rodinného domu, je tento povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100% kúpnej ceny uvedenej v článku 3 odsek 3.1 tejto zmluvy, t. j. vo výške 24 360,- eur (slovom: Dvadsaťštyritisícristošesťdesiat eur).

5.9 Kupujúci je povinný uhradiť zmluvnú pokutu špecifikovanú v bode 5.8 tohto článku zmluvy v lehote a spôsobom určeným v písomnej výzve predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty.

5.10 Kupujúci sa zaväzuje na nehnuteľnosti špecifikovanej v článku 1 bod 1.1 tejto zmluvy zrealizovať výstavbu rodinného domu typu „Bungalov“.

5.11 Kupujúci sa zaväzuje pri realizácii výstavby rodinného domu dodržať jeho osadenie (uličnú čiaru) podľa projektovej dokumentácie „Obytná zóna Volkovce – Na Konopníkách“ vypracovanej PRONSTAV – Ing. Dušan Ondrejka ml.

5.12 Predávajúci sa zaväzuje pre kupujúceho a pozemok uvedený v článku 1 odsek 1.1 tejto zmluvy vybudovať domové prípojky vody, kanalizácie, plynu a elektrickej energie. Kupujúci sa zaväzuje za realizáciu týchto domových prípojek uhradiť predávajúcemu náklady na ich realizáciu vo výške 4.000,- eur. V prípade spätnej kúpy pozemku podľa bodu 5.2 a 5.3 tohto článku zmluvy sa predávajúci zaväzuje vrátiť kupujúcemu náklady na realizáciu domových prípojek vo výške 4.000,- eur.

## **VI. Nadobudnutie vlastníctva**

6.1 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnosti opísanej v čl. I bod 1.1 tejto zmluvy zápisom vkladu do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálny odbor.

6.2 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že týmto splnomocňujú predávajúceho ku všetkým úkonom týkajúcich sa konania o zápise vkladu do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy až do úplného vybavenia veci, najmä ho splnomocňujú na to, aby podal návrh na zápis vkladu do katastra nehnuteľností, prípadne vyhotovil a podpísal doložku o oprave, dodatok k zmluve, prijímal rozhodnutia, podal opravné prostriedky voči rozhodnutiam správneho orgánu alebo sa ich výslovne vzdal.

6.3 Predávajúci a kupujúci sa dohodli, že predávajúci podá návrh na vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľností bez zbytočného odkladu po úplnom zaplatení kúpnej ceny zo strany kupujúceho.

6.4 Na základe tejto zmluvy môže Okresný úrad Zlaté Moravce, katastrálny odbor, zapísať vklad do katastra nehnuteľností pre kat. územie Volkovce do príslušného LV.

6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci znáša náklady spojené s prevodom (t.j. správny poplatok z návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vo výške 66,- eur).

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

7.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé uzavrieť túto zmluvu, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nie je im známa žiadna prekážka, ktorá by im v uzavretí tejto zmluvy bránila.

7.2 Práva a povinnosti, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako aj ďalšími platnými právnymi predpismi.

7.3 Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy sa budú doručovať osobne alebo poštou. Ak sa zmení adresa (bydlisko, sídlo) ktorejkoľvek zo zmluvných strán na doručovanie, ako sú uvedené v tejto zmluve, je táto povinná druhej strane oznámiť v písomnej forme tieto nové kontaktné údaje bez zbytočného odkladu.

7.4 Poštou doručuje zmluvná strana písomnosti druhej strane na jej adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy (prípadne na novú adresu, ktorá bola písomne oznámená druhej zmluvnej strane); ak nie je možné doručiť zmluvnej strane písomnosť na túto adresu, povinnosť doručiť písomnosť je splnená v deň, keď ju pošta vrátila ako nedoručiteľnú zásielku. Ak je povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť splnená, účinky doručenia nastávajú aj vtedy, ak sa o tom druhá strana nedozvie.

7.5 Táto zmluva je vyhotovená v 4 obsahovo zhodných rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú zo zmluvných strán a dva na účely zápisu do katastra nehnuteľností.

7.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

7.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že v zmluve sú obsiahnuté verejne prístupné informácie a z tohto dôvodu sa zmluva povinne zverejňuje na základe ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám na webovej stránke Obce Volkovce.

7.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si znenie tejto zmluvy prečítali, rozumejú jej obsahu, a na znak súhlasu s ustanoveniami tejto zmluvy, zmluvné strany pripájajú vlastnoručné podpisy, ako vyjadrenie ich slobodnej a vážnej vôle.

Vo Volkovciach, dňa 24.9.2021

Vo Volkovciach, dňa 24.9.2021

**v. r.**

---

**Obec Volkovce**  
zast.: JUDr. Ondrej KOZOLKA  
starosta obce  
(predávajúci)

**v. r.**

---

**Alex BAJÚS**  
(kupujúci)