

# KÚPNA ZMLUVA

v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

## ZMLUVA O ZRIADENÍ PREDKUPNÉHO PRÁVA

V zmysle § 50a Občianskeho zákonníka

## ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

V zmysle § 50a Občianskeho zákonníka

Medzi

Predávajúcim:

Obec Konrádovce, zastúpený: Tivadar Karkusz, starosta obce

Konrádovce

980 32 pošta Blhovce

IČO: 00318868

DIČ: 2021230266

(ďalej „predávajúci“, oprávnený z predkupného práva, „budúci kupujúci“ )

a

Kupujúcim:

JULMEX SK s.r.o., zastúpený: Július Medve konateľ

Hostinského 1

979 01 Rimavská Sobota

IČO: 46437495

DIČ: SK 2023502800

( ďalej „kupujúci“, povinný z predkupného práva, „ budúci predávajúci“)

Prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že k právnym úkonom sú spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto

### **Kúpnu zmluvu**

za nasledovných podmienok:

I.

#### **Predmet zmluvy**

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú Konrádovce, okres Rimavská Sobota, vedenej na LV č. 155 Okresného úradu Rimavská Sobota- katastrálny úrad, a to:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape:

Parc. č.339/5-záhrady o výmere 2024 m<sup>2</sup>

Parc . č. 339/6- záhrady o výmere 1665 m<sup>2</sup>

2. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva( v podiele 1/1) nehnuteľnosť uvedenú v bode 1. tohto článku zmluvy- pozemok v k.ú. Konrádovce.
3. Prevod nehnuteľností uvedenej v bode 1. tejto zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Konrádovce dňa 06.12.2013 a to uznesením č.27/2013.
4. Kupujúci prehlasuje, že stav prevádzanej nehnuteľnosti- pozemku uvedeného v bode 1. tohto článku zmluvy mu je dobre známy a v stave, v akom sa nachádza pozemok v deň uzavretia tejto zmluvy ho od predávajúceho kupuje a preberá za kúpnu cenu dohodnutú v článku II. tejto zmluvy a to výlučne za účelom výstavby nájomných bytov nižšieho štandardu pre obec Konrádovce, t. j .nájomného bytového domu-2x 4 bytových jednotiek s tým, že po zrealizovaní výstavby bytov kupujúci zmluvne prevedie vlastnícke právo k predmetnému pozemku späť na predávajúceho -obec Konrádovce, za tú istú kúpnu cenu.
5. Kupujúci sa zaväzuje, že výstavbu nájomných bytov nižšieho štandardu podľa bodu 4. tohto článku zmluvy, t. j. nájomný bytový dom- 2 x 4 bytové jednotky na pozemku, ktorý je predmetom tejto kúpnej zmluvy, t.j. na pozemku parc. č. C KN 339/5-záhrady o výmere 2024 m<sup>2</sup>, parc. č. C KN 339/6- záhrady o výmere 1665 m<sup>2</sup> v k.ú. Konrádovce zrealizuje do 31.12.2014 na vlastné náklady v súlade so zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a platnými vykonávacími predpismi a to tak, že priemerná podlahová plocha nájomných bytom v bytovom dome neprevýši 55 m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 585.-Eur na jeden m<sup>2</sup> podlahovej plochy nájomného bytu, pričom na obstaranie takéhoto bytu

- nižšieho štandardu možno poskytnúť dotáciu vo výške 75 % oprávnených nákladov, aby obec Konrádovce mohla v roku požiadať o dotáciu z Ministerstva výstavby, dopravy a regionálneho rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania a o úver vo výške 25 % oprávnených nákladov stavby zo Štátneho fondu rozvoja a bývania.
6. Predávajúci prehlasuje a kupujúci berie na vedomie, že na prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva, predkupné práva, iné právne vady a že predávajúci je oprávnený s týmito nehnuteľnosťami nakladať, vrátane ich odcudzenia tretej osobe.
  7. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa § 133 odst. 2 Obč.zák. vlastnícke právo k nehnuteľnosti -pozemku nadobudne kupujúci až vkladom do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vzniknú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení, t. j. právoplatnosťou rozhodnutia Správy katastra Rimavská Sobota o povolení vkladu do katastra nehnuteľností podľa § 28 zák. č. 162/1995 Z. z.

## II.

### Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena prevádzanej nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. bod 1. tejto zmluvy –pozemku parc. č. C KN 339/5 záhrady o výmere 2024 m<sup>2</sup> a parc. č. C KN 339/6 záhrady o výmere 1665 m<sup>2</sup> vedené na liste vlastníctva č. 155 pre k. ú. Konrádovce je vo výške 1.-Eur ( slovom jedno euro ) a je dohodnutá v zmysle zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách a vyhl. Č. 87/1996 Z. z. , ktorou sa vykonáva zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Konrádovce zo dňa 06.12.2013.
2. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu za prevádzanú nehnuteľnosť- pozemok, dohodnutú v bode 1. tohto článku zmluvy bezhotovostne na účet predávajúceho v deň podpisu tejto zmluvy.
3. V prípade, že sa predávajúci dostane s úhradou kúpnej ceny do omeškania, zaväzuje sa predávajúceho uhradiť aj príslušný úrok z omeškania v zmysle § 517 odst. 2 Obč. zák.

Ďalej zmluvné strany prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že k právnym úkonom sú spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto

### Zmluvu o zriadení predkupného práva

## III.

### Predmet zmluvy

1. Oprávnený z predkupného práva si vyhradzuje predkupné právo na odkúpenie nehnuteľnosti- pozemku uvedeného v čl. I. tejto zmluvy za pôvodnú kúpnu cenu dohodnutú v čl. II. bod 1. tejto zmluvy. V prípade, ak by povinný z predkupného práva chcel v budúcnosti pozemok uvedený v čl. I. bod 1. tejto zmluvy predať, zameniť, darovať alebo inak odcudziť, povinný z predkupného práva preberá na seba záväzok ponúknuť tieto nehnuteľnosti na odpredaj prednostne oprávnenému z predkupného práva.
2. Povinný z predkupného práva je povinný ponuku na predaj vykonať písomným ohlásením. Oprávnený z predkupného práva je povinný vyjadriť sa k písomnému ohláseniu v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného ohlásenia.
3. Povinný z predkupného práva súhlasí s jeho zriadením v zmysle tohto článku zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo sa zriaďuje ako vecné právo, ktoré bude pôsobiť aj voči právnym nástupcom povinného z predkupného práva.

Ďalej zmluvné strany prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že k právnym úkonom sú spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto

## **Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve**

### **IV.**

#### **Predmet a podmienky zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**

1. Zmluvné strany- budúci kupujúci a predávajúci sa dohodli, že po zrealizovaní výstavby nájomných bytov nižšieho štandardu t.j. 2 x 4 bytové jednotky na pozemku, ktorý je uvedený v čl. I. bod 1. tejto zmluvy a za podmienok uvedených v čl. I. bod 5. Tejto zmluvy, uzavrujú kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude zmluvný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam:
  - a. Pozemku uvedeného v čl. I. tejto zmluvy pod parc. č. C KN 339/5-Záhrady o výmere 2024 m<sup>2</sup> a č. C KN 339/6 –Záhrady o výmere 1665 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Konrádovce (predpokladá sa, že pozemok- parcely budú už rozčlenené v súvislosti so zápisom geometrického plánu vyhotoveného za účelom skutočného zamerania stavieb bytových domov ).
  - b. Bytového domu s nájomnými bytmi nižšieho štandardu, t. j. 2 x 4 bytové jednotky postavených na pozemku podľa písm. a, tohto bodu v súlade zák. č. 443/2010 Z.z.

o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a platnými vykonávacími predpismi .

2. Účastníci tejto zmluvy sa vzájomne zaväzujú uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti podľa bodu 1. tohto článku zmluvy po schválení zmluvného prevodu vlastníckeho práva o odkúpení týchto nehnuteľností- nájomných bytových domov nižšieho štandardu a technickej vybavenosti, najneskôr do 31.12.2014.
3. Kúpna cena nehnuteľností podľa tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je dohodnutá nasledovne:
  - a. Cena pozemku v čl. I. bode 1. tejto zmluvy pod parc .č. C KN 339/5- záhrady o výmere 2024 m<sup>2</sup> a parc. č. C KN 339/6 –záhrady o výmere 1665 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Konrádovce vo výške pôvodnej kúpnej ceny uvedenej v čl. II. bod 1. tejto zmluvy, t.j. vo výške 1.-Eur.
  - b. Cena bytového domu ( 2 x 4 bytové jednotky) vo výške oprávneného nákladu stavby, maximálne však 585.- Eur na jeden m<sup>2</sup> podlahovej plochy o výmere 53,79 m<sup>2</sup>. Maximálna cena za bytový dom nižšieho štandardu bude stanovená podľa zákona 443/2010 Z.z., č. 134/2013 Z.z.
4. Splatnosť budúcej kúpnej ceny dohodnutej podľa bodu 3. tohto článku zmluvy bude dohodnutá priamo v budúcej kúpnej zmluve, v závislosti od poskytnutia dotácie z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v rámci Programu rozvoja bývania a poskytnutia úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania pre budúceho kupujúceho- obec Konrádovce. Náklady spojené s prevodom nehnuteľností bude znášať budúci obec Konrádovce.
5. Budúci kupujúci môže odstúpiť od uzavretia budúcej kúpnej zmluvy v prípade ak, :
  - a. Budúci predávajúci nezrealizuje výstavbu bytového domu na pozemku uvedenom v čl. I. tejto zmluvy v súlade so zák. č. 443/ 2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a platnými vykonávacími predpismi.
  - b. Budúci predávajúci nedodrží termín realizácie výstavby a kolaudácie bytových domov do 31.12.2013 a budúci kupujúci nebude môcť v roku 2013 a 2015 požiadať o dotáciu z Programu rozvoja bývania z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania
  - c. Budúci kupujúci v roku 2014 alebo v roku 2015 nezíska dotáciu z Programu rozvoja bývania z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania
  - d. Budúci kupujúci, ktorý je súčasne oprávnený z predkupného práva sa zaväzuje do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o dostupení od uzavretia budúcej kúpnej zmluvy uzavrieť s budúcim predávajúcim, ktorý je súčasne povinný z predkupného práva, zmluvu o zrušení predkupného práva zriadeného podľa čl. III. tejto zmluvy, v prospech neho zriadené.

práva, zmluvu o zrušení predkupného práva zriadeného podľa čl. III. tejto zmluvy, v prospech neho zriadené.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak z akéhokoľvek dôvodu nedôjde k uzavretiu k budúcej kúpnej zmluvy, budúci predávajúci je oprávnený prenajímať nájomné byty nižšieho štandardu v postavených bytových domoch, avšak len obyvateľom s trvalým pobytom v obci Konrádovce.

## **Článok V.**

### **Zmluvná pokuta**

1. Kupujúci, ktorý je súčasne povinný z predkupného práva a budúci predávajúci sa záväzne predávajúcemu, ktorý je súčasne oprávnený z predkupného práva a budúci kupujúci, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1.000.-Eur osobitne v prípadoch ak:
  - Nepoužije pozemok na výstavbu nájomných bytov nižšieho štandardu pre obec Konrádovce
  - Poruší predkupné právo obce Konrádovce na odkúpenie pozemku za pôvodnú kúpnu cenu
  - Poruší podmienky budúcej kúpnej zmluvy.
2. Uplatnením práva na zmluvnú pokutu nie je dotknuté právo na náhradu škody.

## **Článok VI.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Táto kúpna zmluva, Zmluva o zriadení predkupného práva a Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je platná dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami.
2. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy vypracuje a aj podá Obec Konrádovce ako predávajúci, ktorý je súčasne oprávnený z predkupného práva a budúci kupujúci v lehote do 5 (päť) pracovných dní odo dňa podpísania tejto zmluvy a pripísania kúpnej ceny dohodnutej v článku II. tejto zmluvy na jej účet.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na vyhotovenie tejto zmluvy a správne poplatky za návrh vlastníckeho práva ako aj predkupného práva na Správu katastra Rimavská Sobota znáša kupujúci, ktorý nje súčasne povinný z predkupného práva a budúci predávajúci.

4. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez nátlaku, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
5. Pokiaľ v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia budú pripojené k návrhu na vklad nehnuteľností do katastra a dve vyhotovenia sú určené pre účastníkov tejto zmluvy.
7. Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej lehote a so súhlasom zmluvných strán tak, že každá takáto zmena musí mať formu číslovaného písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.
8. Účastníci zmluvy sa dohodli, že v prípade chýb v písaní alebo počítaní iných zrejmych nesprávností v tejto zmluve, je možné vykonať jej opravu doložkou pod skončeným textom podľa § 42 odst. 5. Zák. č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
9. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bez písomného súhlasu oboch zmluvných strán nesprístupnia tretím osobám informácie, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

V Rimavskej Sobote, dňa 11.12.2013

Predávajúci

Oprávnený z predkupného práva

Budúci kupujúci

V Rimavskej Sobote, dňa 11.12.2013

Kupujúci

Povinný z predkupného práva

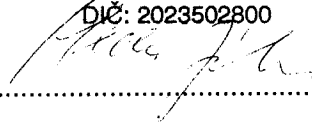
Budúci predávajúci



.....  
Tivadar Karkusz  
Starosta obce Konrádovce

**JULMEX SK s.r.o.**

Hostinského 4  
979 01 Rimavská Sobota  
IČO: 46 437 495  
DIČ: 2023502800



.....  
Július Medve  
konateľ spoločnosti JULMEX SK s.r.o.