

# Kúpna zmluva a zmluva o zriadení predkupného práva

uzavretá podľa § 588 a nasl. a § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka  
(ďalej len „zmluva“) medzi

## Predávajúcim:

**Obec Liptovský Peter**, Liptovský Peter 100, 033 01 Liptovský Hrádok

Zastúpená: Ing. Annou Papajovou, starostkou obce

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. Liptovský Hrádok

č.úctu: SK22 5600 0000 0016 1609 7001

IČO: 00 620 581

(ďalej aj ako „**Obec Liptovský Peter**“ alebo „**predávajúci**“, alebo „oprávnený z predkupného práva“)

a

## kupujúcim:

**Emil Klaučo**, rodený Klaučo, narodený [REDAKOVANÉ], rodné číslo [REDAKOVANÉ]

trvalý pobyt 033 01 Liptovský Peter č. 464,

(ďalej aj ako „**kupujúci**“ alebo „povinný z predkupného práva“)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu ako „**účastníci zmluvy**“)

za nasledovných podmienok:

## Čl. I

### Základné ustanovenia

1/„Predávajúci“ je výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1-ina) **rodinného domu s. č. 44 v obci Liptovský Peter**, (ďalej len rodinný dom) postavený na „C“ KN parcele č. 636, zapísaný na liste vlastníctva č. 1593 obce a katastrálneho územia Liptovský Peter. Rodinný dom sa nachádza uprostred spoločného nádvorja troch rodinných domov, v blízkosti centrálného námestia obce. Rodinný dom je samostatne stojaci, jednobytový, prízemný čiastočne podpivničený s voľným podkrovím pod sedlovou strechou. Prízemie je prístupné priamo z nádvorja, pozostáva z vnútornej chodby, dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne a skladu. Suterén pozostáva z jednej miestnosti – pivnice, ktorá je prístupná rebríkom z izby prízemia. Dom je v zlom technickom stave.

Ďalej je „predávajúci“ výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1-ina) príslušenstva rodinného domu a to **hospodárskej budovy bez s. č.**, postavenej na „C“ KN parcele č. 639, zapísanej na liste vlastníctva č. 1593, tej istej obce a kat. územia, ktorá je prízemná s voľným povalovým priestorom pod sedlovou strechou.

Ďalej je „predávajúci“ výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1-ina) **pozemku**, na ktorom je postavený rodinný dom s. č. 44 vedenom ako „C“ KN parcela č. 636, ďalej pozemku vedenom ako „C“ KN parc. č. 639, na ktorom je postavená hospodárska budova.

Uvedené nehnuteľnosti sú zapísané na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálnom odbore pre obec Liptovský Peter, katastrálne územie Liptovský Peter, na liste vlastníctva č. 1593 ako:

#### **Parcely registra „C“**

KN parc. č. 636, výmera 99 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,

KN parc. č. 639, výmera 38 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,

#### **Stavby**

S.č. 44, na KN parc. č. 636, rodinný dom

na KN parc. č. 639, hospodárska budova

spoluvlastnícky podiel 1/1-ina.

2/ Ďalej je „predávajúci“ výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1-ina) **rodinného domu s. č. 46 v obci Liptovský Peter**, (ďalej len rodinný dom) postavený na „C“ KN parcele č. 660, zapísaný na liste vlastníctva č. 431 obce a katastrálneho územia Liptovský Peter. Rodinný dom sa nachádza v strede historickej časti obce, v tesnej blízkosti centrálného námestia. Prístup je z hlavnej, obecnej asphaltovej komunikácie, v ktorej sú uložené všetky inžinierske siete. Rodinný dom je samostatne stojaci, jednobytový, prízemný čiastočne podpivničený, s čiastočne využitým podkrovím pod sedlovou strechou. Prízemie je prístupné po vonkajších predložených schodoch, pozostáva zo vstupnej verandy, vnútornej chodby, dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC a vnútorného schodiska. Podkrovie pozostáva z vnútornej chodby so schodiskom a dvoch izieb. Suterén pozostáva z jednej miestnosti – pivnice. Na prízemí sú čiastočne vykonané vnútorné stavebné úpravy (vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody, teplovodného vykurovania, kanalizácie, úpravy povrchu stien a stropov).

Ďalej je „predávajúci“ výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1-ina) príslušenstva rodinného domu a to **hospodárskej budovy bez s. č.**, postavenej na „C“ KN parcele č. 657, ktorá je prízemná s voľným povalovým priestorom pod sedlovou strechou.

Ďalej je „predávajúci“ výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1-ina) **vonkajších úprav** – vodovodnej prípojky, ktorá je vedená z verejného vodovodu priamo do suterénu.

Ďalej je „predávajúci“ výlučným vlastníkom **pozemku** (spoluvlastnícky podiel 1/1-ina), na ktorom je postavený rodinný dom s. č. 46 vedenom ako „C“ KN parcela č. 660, ďalej pozemku vedenom ako „C“ KN parc. č. 657, na ktorom sa nachádza stavba hospodárskej budovy, pozemku vedenom ako „C“ KN parc. č. 659, ktorý predstavuje záhradu a pozemku zapísanom na liste vlastníctva č. 1593, vedenom ako „C“ KN parc. č. 653, ktorý predstavuje záhradu.

Uvedené nehnuteľnosti sú zapísané na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálnom odbore pre obec Liptovský Peter, katastrálne územie Liptovský Peter, na liste vlastníctva č. 431 ako:

### **Parcely registra „C“**

KN parc. č. 657, výmera 125 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,  
KN parc. č. 659, výmera 120 m<sup>2</sup>, záhrada,  
KN parc. č. 660, výmera 129 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,

### **Stavby**

S.č. 46, na KN parc. č. 660, rodinný dom

spoluvlastnícky podiel 1/1-ina,

d'alej na liste vlastníctva č. 1593 ako:

### **Parcely registra „C“**

KN parc. č. 653, výmera 225 m<sup>2</sup>, záhrada.

spoluvlastnícky podiel 1/1-ina.

3/ Ďalej je „predávajúci“ podielovým spoluvlastníkom pozemku v obci Liptovský Peter, vedenom ako „C“ KN parcela č. 645, o veľkosti 1/6-ina vzhľadom k celku, ktorý predstavuje spoločný dvor, zapísanom na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálnom odbore pre obec Liptovský Peter, katastrálne územie Liptovský Peter, na liste vlastníctva č. 295 ako:

### **Parcely registra „C“**

KN parc. č. 645, výmera 361 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,

spoluvlastnícky podiel 1/6-ina pod B2 listu vlastníctva.

Nehnutelnosti uvedené v tomto článku zmluvy sa ďalej uvádzajú ako „nehnutelnosti - predmet prevodu“.

## **Čl. II**

### **Predmet zmluvy**

„Predávajúci“ touto zmluvou predáva, „kupujúcemu“ v celku (**spoluvlastnícky podiel 1/1-ina**) „nehnutelnosti – predmet prevodu“ uvedené v čl. I , bod 1/ (**dom s. č. 44 s prísl. a pozemkami**), ďalej v čl. I, bod 2/ (**dom s. č. 46 s prísl. a pozemkami**) tejto zmluvy, ďalej **spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/6-ina vzhľadom k celku** z pozemku vedeného ako „C“ KN parcela č. 645, bližšie popísaný v čl. I, bod 3/ tejto zmluvy a „kupujúci“ kupuje „nehnutelnosti – predmet prevodu“ uvedené v čl. I kúpnej zmluvy ako stoja a ležia do svojho vlastníctva a súčasne „kupujúci“ uvedené vlastníctvo preberá a zaväzuje sa zaplatiť „predávajúcemu“ kúpnu cenu.

## **Čl. III**

### **Cena predmetu kúpy a platobné podmienky**

1. Cena predávaných „Nehnutelností – predmetu prevodu“ bola určená na základe obchodnej verejnej súťaže v celkovej výške **47.000,- EUR** (slovom: štyridsaťsedemtisíc eur). Obchodnú verejnú súťaž na uzatvorenie kúpnej zmluvy „nehnutelností - predmetu prevodu“ vyhlásila obec Liptovský Peter podľa § 9a ods. 1 písm. a) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí s použitím § 281 a nasl. Obchodného zákonníka dňa 20.06.2022 zverejnením podmienok obchodnej verejnej súťaže na úradnej tabuli obce, na internetovej stránke obce dňa 20.06.2022 a na ČÚET dňa 20.06.2022. Za dom s. č. 44 s prísl. a pozemkami bola určená kúpna cena vo výške 9 000.- Eur. Za dom s. č. 46 s prísl. a pozemkami spolu so

spoluvlastníckym podielom k „C“ KN parcele č. 645 bola určená kúpna cena vo výške 38 000.- Eur.

2. Vyhodnotenie návrhov v rámci obchodnej verejnej súťaže sa uskutočnilo dňa 12. 09. 2022 na rokovaní obecného zastupiteľstva. Výsledok obchodnej verejnej súťaže schválilo obecné zastupiteľstvo Obce Liptovský Peter dňa 12. 09. 2022 uznesením č. 39/2022 a zároveň tým istým uznesením schválilo predaj „nehnutelností – predmetu prevodu“ kupujúcemu.

3. Celú kúpnu cenu, teda 47.000,- EUR zaplatí kupujúci predávajúcemu na účet uvedený v čl. I tejto zmluvy najneskôr do 3 dní od podpisu kúpnej zmluvy bezhotovostným prevodom.

4. Zaplatením kúpnej ceny sa rozumie pripísanie celej kúpnej ceny na účet predávajúceho.

5. Nezaplatenie kúpnej ceny riadne a včas sa považuje **za podstatné porušenie zmluvy a predávajúci môže od zmluvy odstúpiť**.

#### **Čl. IV Osobitné ustanovenia**

1. Predávajúci vyhlasuje, že:

- a) je výlučným vlastníkom „nehnutelností - predmetu prevodu“ a že ich nadobudol v súlade s právnymi predpismi SR,
- b) neuzatvoril s inou osobou ako kupujúcim pred podpisom tejto zmluvy kúpnu zmluvu, nájomnú zmluvu, zmluvu o zriadení vecného bremena, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a ani žiadnu inú zmluvu, ktorá by obmedzovala vlastnícke právo kupujúceho k „nehnutelnostiam – predmetu prevodu“ a taktiež vyhlasuje, že tak neurobí ani po uzavretí tejto kúpnej zmluvy,
- c) „Nehnutelnosti – predmet prevodu “ nie sú predmetom súdnych a iných sporov, taktiež nie sú predmetom reštitučných nárokov, nie je na ne vedená exekúcia ani iný výkon rozhodnutia,
- d) do dnešného dňa si nikto neuplatnil akékoľvek nároky na „nehnutelnosti – predmet prevodu“,
- e) nie je mu známa akákoľvek skutočnosť, ktorá by bránila uzatvoreniu kúpnej zmluvy,
- f) nebude po uzatvorení kúpnej zmluvy s „nehnutelnosťami – predmetom prevodu “ nijako nakladať.

2. Kupujúci vyhlasuje, že:

- a) zaplatí celú kúpnu cenu riadne a včas tak, ako je uvedené v čl. III kúpnej zmluvy,
- b) náležite sa oboznámi so stavom „nehnutelností – predmetom prevodu“ osobnou obhliadkou.
- c) **dodrží zámer spôsobu využitia domov ako rodinné domy.**
- d) nezriadi na „nehnutelnostiach – predmete prevodu“ žiadnu výrobnú prevádzku, akúkoľvek skládku, resp. nebude na „nehnutelnostiach – predmete prevodu“ uskutočňovať inú činnosť ako činnosť smerujúcu k dodržaniu charakteru stavby ako rodinného domu.
- e) nezriadi ani nebude prevádzkovať na „nehnutelnostiach – predmete prevodu“ hazardné hry, kasína, súkromné kluby.

3. Predávajúci sa zaväzuje písomne odovzdať „nehnutelnosti – predmet prevodu“ kupujúcemu najneskôr do 15-teho dňa po doručení rozhodnutia Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.

## **Čl. V** **Odstúpenie od zmluvy**

1. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od kúpnej zmluvy, ak sa ukáže vyhlásenie predávajúceho uvedené v čl. IV, bod 1., písm. a) až f) nepravdivé a predávajúci tento nedostatok neodstránil v lehote 30-tich dní odo dňa, keď ho kupujúci písomne upozornil na zistený nedostatok.

Kupujúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak predávajúci poruší bod 2, článku VII a to tak, že nepodá návrh na vklad do katastra nehnuteľností bezodkladne po podpise tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a zverejnení zmluvy podľa § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka, nie však skôr ako kupujúci zaplatí celú kúpnu cenu.

2. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od kúpnej zmluvy, ak kupujúci nedodrží vyhlásenia – záväzok uvedený v čl. IV, bod 2., písm. a) až e), predovšetkým ak kupujúci nespĺní povinnosť zaplatiť cenu riadne a včas - najneskôr do 3 dní od podpisu zmluvy.

3. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od kúpnej zmluvy sa táto zmluva ruší od začiatku a zmluvné strany sú v lehote 30-tich dní od doručenia písomného odstúpenia vrátiť navzájom poskytnuté plnenie. Zmluvná strana, ktorá nespôsobila odstúpenie od zmluvy, má nárok na náhradu škody, ktorá jej odstúpením od zmluvy vznikla.

## **Čl. VI** **Predkupné právo**

1. Účastníci zmluvy v súlade s ustan. § 602 v nadväznosti na ustan. § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka zriaďujú predkupné právo predávajúceho obce Liptovský Peter k „nehnutelnostiam – predmetu prevodu“ po dobu piatich rokov od vkladu predkupného práva k týmto „nehnutelnostiam – predmetu prevodu“ v prípade, ak sa kupujúci rozhodne ich predať resp. akoukoľvek inou formou previesť na inú osobu. Účastníci zmluvy navrhujú, aby predkupné právo bolo zapísané v katastri nehnuteľností v tomto znení: „Predkupné právo na dobu piatich rokov od vkladu predkupného práva k rodinnému domu s. č. 44 s prísl. a pozemkami CKN parc. č. 636, 639 v prospech: Obec Liptovský Peter, IČO: 00 620 581, Liptovský Peter 100, 033 01 Liptovský Hrádok, na základe kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení predkupného práva zo dňa 23.01.2022“. Ďalej zapísané predkupné právo v tomto znení: „Predkupné právo na dobu piatich rokov od vkladu predkupného práva k rodinnému domu s. č. 46 s prísl. a pozemkami CKN parc. č. 657, 659, 660, 653 v prospech: Obec Liptovský Peter, IČO: 00 620 581, Liptovský Peter 100, 033 01 Liptovský Hrádok, na základe kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení predkupného práva zo dňa 23. 01. 2023.“

2. Účastníci zmluvy zriaďujú predkupné právo ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Toto právo nadobúda obec Liptovský Peter, ako oprávnená osoba, vkladom do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy.

3. V prípade predaja „nehnutelností – predmetu prevodu“ platí povinnosť pre Emila Klauča (v tejto zmluve kupujúceho a súčasne povinného z predkupného práva) ponúknuť predmet zmluvy na kúpu oprávnenému z predkupného práva (teda obci Liptovský Peter) maximálne za cenu, za ktorú nadobudol „nehnutelností – predmet prevodu“ od oprávneného z vecného bremena.

4. Ponuka na predaj resp. inú formu prevodu musí byť písomná a musia byť v nej uvedené všetky podmienky, za ktorých má byť uzatvorená zmluva o prevode „nehnutelností – predmetu prevodu“. Oprávnená osoba je povinná vyjadriť sa k ponuke spočívajúcej v predkupnom práve v lehote 30 dní od doručenia písomnej ponuky na prevod a v prípade uplatnenia predkupného práva je oprávnená osoba povinná zaplatiť cenu za prevod „nehnutelností – predmet prevodu“ do 90 dní odo dňa doručenia ponuky, čomu bude predchádzať uzatvorenie kúpnej zmluvy.

## **Čl. VII**

### **Nadobudnutie vlastníctva predmetu kúpy a predkupného práva**

1. Kupujúci podľa § 133 odst. 2 Občianskeho zákonníka nadobúda vlastníctvo „nehnutelností – predmetu prevodu“ vkladom do katastra nehnuteľnosti a taktiež k vzniku predkupného práva v prospech oprávneného z predkupného práva (obce Liptovský Peter) dôjde dňom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva a predkupného práva na Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, je oprávnený podať len predávajúci. Predávajúci je povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva a predkupného práva bezodkladne po podpise tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a zverejnení zmluvy podľa § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka, nie však skôr ako kupujúci zaplatí celú kúpnu cenu.

3. Ak príslušný okresný úrad preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva a predkupného práva, zaväzujú sa obidve zmluvné strany poskytnúť si bezodkladnú vzájomnú súčinnosť na doplnení podania, doplnenie alebo zmenu zmluvy, pokiaľ jej doplnenie alebo zmena nie je v zásadnom rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo jej účelom.

4. V prípade, ak príslušný okresný úrad konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva a predkupného práva na základe tejto zmluvy právoplatne zastaví a teda nedôjde k nadobudnutiu vlastníctva nehnuteľností - predmetu prevodu kupujúcim, je každá zo zmluvných strán povinná od tejto zmluvy odstúpiť.

5. Poplatok z návrhu na vklad vlastníckeho práva a predkupného práva do katastra nehnuteľnosti zaplatia predávajúci s kupujúcim rovným dielom.

## **Čl. VIII**

### **Vklad vlastníckeho práva a predkupného práva**

Účastníci tejto zmluvy navrhujú, aby podľa obsahu zmluvy bol na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálnom odbore pre obec Liptovský Peter, katastrálne územie Liptovský Peter, zapísaný vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho a vklad zodpovedajúci predkupnému právu v prospech oprávneného z predkupného práva.

## Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pre každého účastníka zmluvy je určený jeden rovnopis, dva rovnopisy sú určené na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva a predkupného práva na Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými účastníkmi zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, podľa § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

3. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že zmluvu podpisujú na základe slobodnej a vážnej vôle, sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu, nie sú si vedomí žiadnej okolnosti, ktorá by bránila tomu, aby túto zmluvu boli oprávnení uzatvoriť, zmluvu si pred podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Liptovský Peter, dňa 23. 01. 2023

signed

.....  
Obec Liptovský Peter  
Ing. Anna Papajová  
starosta obce

predávajúci

signed

.....  
Emil Klaučo

kupujúci