

Zmluva o nájme o budúcej kúpnej zmluve

*uzatvorená podľa § 50a a nasl. a 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)*

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Batizovce

so sídlom: Štúrova 29/2, 095 35 Batizovce

IČO: 00326119

DIČ: 2021212655

číslo účtu: SK54 0200 0000 0000 2562 3562 bankové spojenie VÚB a.s.

konajúca prostredníctvom: JUDr. Gabriel Bodnár

(ďalej len „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca:

Meno a priezvisko/rodné priezvisko: Gejza Pačaj

Štátna príslušnosť: SR

Bytom:

Narodený/á:

Rodné číslo:

Číslo OP:

Číslo účtu: Bankové spojenie:

(ďalej len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

*Zmluvné strany, vedomé si svojich záväzkov v tejto zmluve obsiahnutých a s úmyslom byť touto
zmluvou viazané, dohodli sa na nasledujúcom znení Zmluvy:*

Čl. II.

Preambula

1. Prenajímateľ prejavuje v tejto Zmluve svoju vôľu prenechať Nehnutelnosť, definovanú v článku IV. ods. 1 tejto Zmluvy do dočasného užívania a následne ak budú splnené podmienky ustanovené v tejto Zmluve previesť vlastnícke právo k Nehnutelnosti, definovanej v článku IV. ods. 1 tejto Zmluvy a Nájomca prejavuje svoju vôľu dočasne užívať Nehnutelnosť definovanú v čl. IV. ods. 1 tejto Zmluvy, nadobudnúť vlastnícke právo k Nehnutelnosti definovanej v čl. IV. ods. 1 Zmluvy a zaplatiť Prenajímateľovi

kúpnu cenu definovanú v čl. VIII. Zmluvy, a to spôsobom a za podmienok dojednaných v tejto Zmluve.

2. Táto Zmluva sa uzatvára ako výsledok obchodnej verejnej súťaže na nájom a budúcu kúpu nehnuteľností a v súlade so záväznými podmienkami obchodnej verejnej súťaže na nájom a budúcu kúpu nehnuteľností vyhlásenej obcou Batizovce dňa 22.06.2022 na základe schváleného uznesenia obecného zastupiteľstva obce Batizovce č. 509/2022 zo dňa 22.06.2022.(ďalej len ako „OVS“).
3. Zmluva sa uzatvára medzi Prenajímateľom ako vyhlasovateľom OVS a Nájomcom ako úspešným súťažiteľom v OVS.

Čl. III. Predmet Zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri prenechaní predmetu nájmu do dočasného užívania a budúca kúpa predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

Čl. IV. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:

- pozemok – parcela registra „C“ číslo 10131/23 o výmere 192, druh pozemku: trvalý trávny porast,

nachádzajúcej sa v obci Batizovce, v katastrálnom území Batizovce, okres Poprad, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1 vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor

(ďalej aj „*predmet nájmu*“ alebo „*Nehnutel'nost'*“ v príslušnom gramatickom tvare).

2. Prenajímateľ prenecháva za odplatu Nájomcovi predmet nájmu, aby ho dočasne v dojednanej dobe užíval a nájomca predmet nájmu za dohodnutých podmienok preberá.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá, pričom svojím podpisom tejto zmluvy zároveň prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je dobre známy a na zabezpečenie účelu prenájmu podľa čl. V. tejto zmluvy mu vyhovuje.

Čl. V. Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu na dočasné užívanie Nájomcovi za účelom jeho dočasného užívania a realizácie stavby rodinného domu.

Čl. VI. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **5 rokov** s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia tejto zmluvy podpísanej oboma zmluvnými stranami v Centrálnom registri zmlúv.

Čl. VII. Nájomné a platobné podmienky

1. Výška nájomného za prenájom predmetu nájmu uvedeného v článku 1 zmluvy je 1,- € za celý predmet nájmu za obdobie jedného kalendárneho roka v súlade so záväznými podmienkami OVS.
2. Nájomné je splatné v termínoch určených v splátkovom kalendári, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
3. Nájomca bude uhrádzať nájomné prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne obce Batizovce, Štúrova 29/2, 095 35 Batizovce.
4. Ak Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, bude prenajímateľ účtovať úrok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.

Čl. VIII. Kúpna cena a podmienky jej splácania

1. Nájomca sa zaväzuje na účely realizácie práva na uzatvorenie kúpnej zmluvy vyplývajúceho z tejto Zmluvy a za podmienok tu uvedených uhradiť kúpnu cenu Nehnuteľnosti, ktorá tvorí predmet nájmu podľa čl. IV. ods. 1 tejto Zmluvy vo výške 5760,- EUR (slovom päťtisícšesťdesiat Eur) v súlade s podmienkami OVS v pravidelných mesačných splátkach (v súčte 60 splátok) vo výške a v termínoch uvedených v splátkovom kalendári, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy počas doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška jednotlivých splátok kúpnej ceny predmetu nájmu v ich súčte počas prvých 6 mesiacov nesmie prevýšiť 80 % kúpnej ceny predmetu nájmu podľa ods. 1 tohto článku, pričom Nájomca nie je oprávnený uhradiť kúpnu cenu jednorázovo alebo navýšiť výšku jednotlivých splátok kúpnej ceny tak, aby došlo jej uhradeniu pred uplynutím doby nájmu podľa čl. VI. tejto Zmluvy s výnimkou, ak sa stane splatným nájomné a kúpna cena v celej dohodnutej výške podľa ods. 5 tohto článku Zmluvy.
3. Nájomca bude uhrádzať splátky kúpnej ceny podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne obce Batizovce, Štúrova 29/2, 095 35 Batizovce.
4. Ak Nájomca bude v omeškaní s platením splátky kúpnej ceny, bude prenajímateľ účtovať úrok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
5. Pokiaľ sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením akejkoľvek splátky nájomného alebo kúpnej ceny podľa Prílohy č. 1 tejto Zmluvy, ktoré bude dlhšie ako 30 (slovom tridsať) dní, stáva sa nasledujúcim dňom omeškania splatný celý nájom podľa čl. VII. ods. 1 tejto Zmluvy a kúpna cena podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy.

Čl. IX.

Uznanie záväzku Nájomcom

1. Nájomca súhlasí a výslovne vyhlasuje, že uznáva právny záväzok spočívajúci v úhrade nájomného a kúpnej ceny Nehnuteľnosti, vrátane dojednaných úrokov z omeškania za podmienok a vo výške podľa čl. VII. a článku VIII. tejto Zmluvy a splátkového kalendára, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy a na tento účel súhlasí s vyhotovením Notárskej zápisnice, predmetom ktorej bude uznanie záväzku uhrádzať nájomné a splátky kúpnej ceny Nehnuteľnosti vrátane úrokov z omeškania za podmienok a vo výške podľa čl. VII. a čl. VIII. tejto Zmluvy podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá bude tvoriť Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
2. Náklady spojené s vyhotovením notárskej zápisnice podľa ods. 1 tohto článku sa zaväzuje uhradiť Nájomca.

Čl. X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a preberá ho do užívania v stave, v akom sa nachádzal ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel zmluvne dohodnutý, t. j. za účelom uvedeným v čl. V. tejto Zmluvy. Účel nájmu možno meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ súhlasí podľa stavebného zákona s realizáciou stavby rodinného domu. Táto Zmluva deklaruje v súlade s ust. § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), (ďalej len „*stavebný zákon*“) iné právo nájomcu k predmetu nájmu za účelom realizácie stavby rodinného domu.
4. Nájomca bude realizovať výstavbu rodinného domu na vlastné náklady a za splnenia podmienok a povinností vyplývajúcich zo stavebného zákona.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení tejto Zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie Nájomcu (napr. zmena bydliska atď.).
8. Nájomca je povinný udržiavať pozemok/pozemky tvoriace predmet nájmu (kosenie trávy, čistenie, údržba).
9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu.

Čl. XI.

Predčasné skončenie Zmluvy

1. Platnosť tejto Zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,

- b) uplynutím doby uvedenej v článku VI. tejto Zmluvy,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa z dôvodov uvedených v ods. 3 tohto článku Zmluvy,
 - d) odstúpením od tejto Zmluvy
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu výlučne z nasledovných dôvodov:
- a) ak Nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je zmluvne dohodnuté alebo v rozpore s touto Zmluvou,
 - b) ak Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy:
- a) ak Nájomca neuhradil splatné nájomné alebo splátku kúpnej ceny ani do 30 (slovom tridsať) dní odo dňa splatnosti podľa splátkového kalendára, ktorý tvorí Prílohu č 1 tejto Zmluvy,
 - b) ak Nájomca hrubo porušuje povinnosti Nájomcu alebo iné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
4. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy ak bude zistená nepravdivosť, neúplnosť alebo nesprávnosť prehlásení podľa článku XVII. tejto Zmluvy a porušujúca zmluvná strana také porušenie neodstráni na svoje náklady ani do 15 (slovom pätnástich) dní od obdržania výzvy druhej zmluvnej strany, aby tak vykonala.
5. Výpovedná lehota je 2 (dva) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky poštou.
6. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dorúčením písomného oznámenia vyjadrujúceho úmysel odstupujúcej zmluvnej strany odstúpiť od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva od začiatku (ex tunc) zrušuje a zmluvné strany sú povinné vrátiť si navzájom poskytnuté plnenia podľa tejto Zmluvy vrátane poskytnutia k tomu všetkej požadovateľnej súčinnosti. V prípade ak dôjde k odstúpeniu od tejto Zmluvy, Prenajímateľ je povinný v lehote do 30 (slovom tridsať) dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy vrátiť Nájomcovi dovtedy Nájomcom uhradené a Prenajímateľom prijaté plnenia splátok kúpnej ceny podľa čl. VIII. tejto Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje uviesť Nehnutelnosť, ktorá je predmetom nájmu do pôvodného stavu v akom ho prevzal a odovzdať Nehnutelnosť Prenajímateľovi v lehote do 30 (slovom tridsať) dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy.

Čl. XII

Úvodné ustanovenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

1. Na účely budúcej Kúpnej zmluvy sa Nájomca označuje ako „*Budúci kupujúci*“ a Prenajímateľ ako „*Budúci predávajúci*“.

2. Prenajímateľ (Budúci predávajúci) sa zaväzuje uzavrieť s Nájomcom (Budúcim kupujúcim) kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude pozemok – parcela registra „C“ číslo 10131/23 o výmere 192, druh pozemku: trvalý trávny porast, nachádzajúci sa v obci Batizovce, v katastrálnom území Batizovce, okres Poprad, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor (ďalej aj „Nehnutelnosť“), ktorej obsah bude zodpovedať minimálne náležitostiam podľa čl. XIII. tejto Zmluvy za splnenia podmienok uvedených v čl. XIV. tejto Zmluvy.
3. Budúci predávajúci vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy na Nehnutelnosti neviazu žiadne dlhy, vecné bremená, užívacie práva tretích osôb, ani iné právne a faktické vady, ktoré by mu boli známe a ktoré by Budúcemu kupujúcemu ako vlastníkovi nehnuteľnosti – predmetu budúceho prevodu bránili vo výkone vlastníckeho práva alebo ho vo výkone tohto práva obmedzovali.

Čl. XIII.

Náležitosti budúcej kúpnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s podmienkami zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvoria kúpnu zmluvu, ktorá musí obsahovať tieto podstatné náležitosti:

a) Predmet Kúpnej zmluvy

Predmetom Kúpnej zmluvy bude záväzok Budúceho Predávajúceho odplatne previesť Nehnutelnosť - pozemok – parcela registra „C“ číslo 10131/23 o výmere 192, druh pozemku: trvalý trávny porast, nachádzajúci sa v obci Batizovce, v katastrálnom území Batizovce, okres Poprad, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor (ďalej aj „Nehnutelnosť“) :

- (alternatíva 1)* do výlučného vlastníctva Budúceho kupujúceho a záväzok Budúceho Kupujúceho Nehnutelnosť ako predmet kúpy prijať do svojho výlučného vlastníctva a uhradiť dohodnutú kúpnu cenu;
- (alternatíva 2)* do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Budúcich kupujúcich a záväzok Budúcich kupujúcich Nehnutelnosť ako predmet kúpy prijať do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a uhradiť dohodnutú kúpnu cenu.

b) Kúpna cena

Zmluvné strany sa dohodli, že vlastnícke právo k Nehnutelnosti prevedie Budúci predávajúci na Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu vo výške 5760,- eur tejto Zmluvy uhradenej za podmienok podľa čl. VIII. tejto Zmluvy.

2. Prenajímateľ (Budúci predávajúci) sa zaväzuje uzavrieť s Nájomcom (Budúcim kupujúcim) kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude Nehnutelnosť podľa ods. 1, písm. a) tohto článku Zmluvy, ktorej obsah bude zodpovedať minimálne náležitostiam podľa čl. XIII tejto Zmluvy za splnenia podmienok uvedených v čl. XIV. tejto Zmluvy a v lehote podľa článku XIV. ods. 3 tejto Zmluvy.

Čl. XIV.

Podmienky uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje uzatvoriť s Budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu podľa čl. XIII. tejto Zmluvy za podmienky, že Budúci kupujúci splatí nájomné za celú dobu dohodnutého nájmu podľa čl. VII. tejto Zmluvy a celú kúpnu cenu Nehnutelnosti za podmienok podľa čl. VIII. tejto Zmluvy v súlade so splátkovým kalendárom, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
2. Budúci predávajúci, ak budú splnené podmienky uzatvorenia kúpnej zmluvy podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy sa zaväzuje uzatvoriť s Budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorou Budúci predávajúci prevedie vlastnícke právo k Nehnutelnosti na Budúceho kupujúceho s tým, že Budúci predávajúci vyzve Budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy v lehote 30 (slovom tridsať) kalendárnych dní odo dňa úhrady poslednej splátky kúpnej ceny podľa Prílohy č. 1 tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany uzatvoria kúpnu zmluvu v lehote do 30 (slovom tridsiatich) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Budúceho predávajúceho na uzatvorenia kúpnej zmluvy Budúcemu Kupujúcemu.
4. V prípade, že Budúci kupujúci poruší povinnosti podľa čl. VII. a čl. VIII. tejto Zmluvy spočívajúce v úhrade mesačných splátok nájomného a/alebo kúpnej ceny Nehnutelnosti a stane sa splatnou zostávajúca neuhradená časť nájomného a kúpnej ceny podľa čl. VIII. ods. 5 tejto Zmluvy, Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy na základe písomného odstúpenia doručeného druhej zmluvnej strane.
5. V prípade, že nastanú skutočnosti podľa ods. 4 tohto článku Zmluvy a dôjde k úhrade celého nájomného a kúpnej ceny podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy dobrovoľnou úhradou zo strany Budúceho kupujúceho alebo dôjde k vymoženiu celej pohľadávky tvoriacej celkovú výšku dohodnutého nájomného a kúpnej ceny podľa čl. VII. a VIII. tejto Zmluvy, vrátane úrokov z omeškania a nákladov exekučného konania a zároveň Budúci predávajúci neuplatní právo odstúpiť od tejto Zmluvy podľa ods. 4 tohto článku Zmluvy, vyzve Budúceho Kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa ods. 2 tohto článku Zmluvy.

Čl. XV.

Predkupné právo

1. Budúci predávajúci a Budúci kupujúci súhlasia so zriadením predkupného práva k Nehnutelnosti, ktorá je predmetom budúceho prevodu ako záväzkového predkupného práva v prospech Budúceho predávajúceho. Obsahom takto zriadeného predkupného práva je záväzok Budúceho kupujúceho ako povinného pre prípad, že by chcel Nehnutelnosť akýmkoľvek spôsobom scudziť, najskôr túto Nehnutelnosť ponúknuť na kúpu Predávajúcemu ako oprávnenému, a to za cenu, za ktorú Nehnutelnosť Budúci Kupujúci nadobudol podľa budúcej Kúpnej zmluvy na základe výsledku OVS.
2. Predkupné právo sa zriaďuje na dobu 10 (desať) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti budúcej Kúpnej zmluvy.

Čl. XVI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Vlastnícke právo k Nehnutelnosti nadobudne Budúci kupujúci do svojho výlučného vlastníctva/bezpodielového vlastníctva manželov* dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnosti do katastra nehnuteľností je povinný podať Budúci predávajúci a to bez zbytočného odkladu od dňa nadobudnutia účinnosti budúcej Kúpnej zmluvy.
3. Budúci Kupujúci týmto výslovne splnomocňuje Budúceho predávajúceho, aby v jeho mene podal návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnosti do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor na podklade budúcej Kúpnej zmluvy v prospech Budúceho Kupujúceho.
4. Poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností hradí Budúci Kupujúci.

Čl. XVII.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by túto voľnosť obmedzovali.
2. Budúci predávajúci prehlasuje, že je oprávnený s Nehnutelnosťou nakladať v plnom rozsahu. Budúci predávajúci prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných oprávnených orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo by mohlo byť vlastnícke právo Budúceho kupujúceho k Nehnutelnosti akýmkoľvek spôsobom obmedzené alebo ohrozené, alebo by obmedzovali alebo mohli obmedzovať ich právo nakladať s Nehnutelnosťou podľa tejto Zmluvy. Budúci predávajúci prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by si tretia osoba (osoby) uplatňovala/uplatňovali akékoľvek právo z akéhokoľvek titulu k Nehnutelnosti.
3. Budúci predávajúci ďalej prehlasuje, že jeho vlastnícke právo k Nehnutelnosti nie je ničím obmedzené a na Nehnutelnosti neviazu žiadne záložné práva, vecné bremená, ťarchy, dlhy, nájomné práva a ani žiadne iné práva (nároky) tretích osôb.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť Zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť Zmluvy alebo budúcej kúpnej zmluvy alebo riadne plnenie ich povinností a záväzkov podľa tejto Zmluvy.
5. Budúci predávajúci prehlasuje, že vo vzťahu k Nehnutelnosti neuzavrel s akoukoľvek tretou osobou žiadnu kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve, ani inú zmluvu, ktorou by sa zaviazal previesť vlastnícke práva k Nehnutelnosti, nájomnú zmluvu, ani žiadnu inú zmluvu s tretou osobou a neexistuje žiadna listina obmedzujúca ich vlastnícke práva alebo užívacie práva k Nehnutelnosti.
6. Ak sa preukáže nepravdivosť niektorého z vyhlásení daného niektorou zmluvnou stranou alebo ak niektorá zmluvná strana poruší niektorú z povinností uvedených v tejto Zmluve, zaväzuje sa nahradiť druhej zmluvnej strane škodu v celom rozsahu, ktorá dotknutej zmluvnej strane vznikla. Právo dotknutej zmluvnej strany odstúpiť od tejto Zmluvy tým nie je dotknuté.
7. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že po dobu účinnosti tejto Zmluvy nebude žiadnym spôsobom nakladať s predmetom budúceho prevodu, najmä že predmet budúceho prevodu

neprevedie inou zmluvou na tretiu osobu/osoby, že k nemu nezriadi vecné bremeno, záložné právo, neprenechá ho do užívania tretej osobe/osobám, neuzavrie inú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom by bol záväzok Budúceho predávajúceho previesť predmet budúceho prevodu alebo podiel na ňom v budúcnosti do vlastníctva tretej osoby/osôb a že neurobí ani iné právne úkony, ktoré by v budúcnosti Budúceho kupujúceho ako budúceho vlastníka Nehnutelnosti – predmetu budúceho prevodu, obmedzovali vo výkone vlastníckeho práva alebo mu výkon tohto práva znemožňovali.

Čl. XVIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Táto Zmluva nahrádza všetky predošlé dohody vykonané ústne alebo písomne, týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne touto Zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
5. Pokiaľ by niektoré ustanovenie tejto Zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na uzatvorenie tejto Zmluvy, v Zmluve prejavili svoju vôľu slobodne a vážne, pred jej podpísaním si ju prečítali, tejto porozumeli a súhlasia s jej obsahom, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú. Prehlasujú, že Zmluva nebola uzatvorená v tiesni či za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Splátkový kalendár
Príloha č. 2 – Notárska zápisnica (uznanie záväzku Nájomcu uhrádzať nájomné a splátky kúpnej ceny Nehnutelnosti).
8. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 4 (štyroch) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z toho 1 (jedno) vyhotovenie obdrží Nájomca (Budúci predávajúci) a 2 (dve) vyhotovenia obdrží Prenajímateľ (Budúci predávajúci).

V.....dňa

V.....dňa

Prenajímateľ

Nájomca

obec Batizovce
JUDr. Gabriel Bodnár
starosta

Splátkový kalendár

Gejza Pačaj, Cintorínska 342/7, 059 35 Batizovce, nar.,
r.č.: ČOP:

k Zmluve o nájme o budúcej kúpnej zmluve

V splátkovom kalendári je zahrnutá pohľadávka zo Zmluvy o nájme o budúcej kúpnej zmluve, pozemok parc.č.: 10131/23 o výmere 192 m², nájom 1 €/rok = 5 €, kúpna cena 5760 €, celkom 5765 €

	<i>Suma</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	
1.	96,00	21. jún 2023	splátka za pozemok
			nájom rok 06/2023 -
	1,00	21. jún 2023	05/2024
2.	96,00	21. júl 2023	splátka za pozemok
3.	96,00	21. august 2023	splátka za pozemok
4.	96,00	21. september 2023	splátka za pozemok
5.	96,00	21. október 2023	splátka za pozemok
6.	96,00	21. november 2023	splátka za pozemok
7.	96,00	21. december 2023	splátka za pozemok
8.	96,00	21. január 2024	splátka za pozemok
9.	96,00	21. február 2024	splátka za pozemok
10.	96,00	21. marec 2024	splátka za pozemok
11.	96,00	21. apríl 2024	splátka za pozemok
			nájom rok 06/2024 -
	1,00	21. máj 2024	05/2025
12.	96,00	21. máj 2024	splátka za pozemok
13.	96,00	21. jún 2024	splátka za pozemok
14.	96,00	21. júl 2024	splátka za pozemok
15.	96,00	21. august 2024	splátka za pozemok
16.	96,00	21. september 2024	splátka za pozemok
17.	96,00	21. október 2024	splátka za pozemok
18.	96,00	21. november 2024	splátka za pozemok
19.	96,00	21. december 2024	splátka za pozemok
20.	96,00	21. január 2025	splátka za pozemok
21.	96,00	21. február 2025	splátka za pozemok
22.	96,00	21. marec 2025	splátka za pozemok
23.	96,00	21. apríl 2025	splátka za pozemok
			nájom rok 06/2025 -
	1,00	21. máj 2025	05/2026
24.	96,00	21. máj 2025	splátka za pozemok
25.	96,00	21. jún 2025	splátka za pozemok
26.	96,00	21. júl 2025	splátka za pozemok
27.	96,00	21. august 2025	splátka za pozemok

28.	96,00	21. september 2025	splátka za pozemok
29.	96,00	21. október 2025	splátka za pozemok
30.	96,00	21. november 2025	splátka za pozemok
31.	96,00	21. december 2025	splátka za pozemok
32.	96,00	21. január 2026	splátka za pozemok
33.	96,00	21. február 2026	splátka za pozemok
34.	96,00	21. marec 2026	splátka za pozemok
35.	96,00	21. apríl 2026	splátka za pozemok
Suma		Dátum splatnosti	
	1,00	21. máj 2026	nájom rok 06/2026 - 05/2027
36.	96,00	21. máj 2026	splátka za pozemok
37.	96,00	21. jún 2026	splátka za pozemok
38.	96,00	21. júl 2026	splátka za pozemok
39.	96,00	21. august 2026	splátka za pozemok
40.	96,00	21. september 2026	splátka za pozemok
41.	96,00	21. október 2026	splátka za pozemok
42.	96,00	21. november 2026	splátka za pozemok
43.	96,00	21. december 2026	splátka za pozemok
44.	96,00	21. január 2027	splátka za pozemok
45.	96,00	21. február 2027	splátka za pozemok
46.	96,00	21. marec 2027	splátka za pozemok
47.	96,00	21. apríl 2027	splátka za pozemok
	1,00	21. máj 2027	nájom rok 06/2027 - 05/2028
48.	96,00	21. máj 2027	splátka za pozemok
49.	96,00	21. jún 2027	splátka za pozemok
50.	96,00	21. júl 2027	splátka za pozemok
51.	96,00	21. august 2027	splátka za pozemok
52.	96,00	21. september 2027	splátka za pozemok
53.	96,00	21. október 2027	splátka za pozemok
54.	96,00	21. november 2027	splátka za pozemok
55.	96,00	21. december 2027	splátka za pozemok
56.	96,00	21. január 2028	splátka za pozemok
57.	96,00	21. február 2028	splátka za pozemok
58.	96,00	21. marec 2028	splátka za pozemok
59.	96,00	21. apríl 2028	splátka za pozemok
60.	96,00	21. máj 2028	splátka za pozemok
SPOLU	5 765,00		

V Batizovciach 24.04.2023

JUDr. Gabriel Bodnár
starosta obce

Potvrdzujem, že som bol/ bola so splátkovým kalendárom
oboznámená a súhlasím s ním.
Nezaplatením ktorejkoľvek splátky v lehote
splatnosti sa splátkový kalendár stáva splatný
jednorázovo v plnom rozsahu.

Gejza Pačaj

Notárska zápisnica

napísaná a podpísaná v Batizovciach, ul. Štúrova 29/2 v budove obecného úradu notárom JUDr. Evou Čabrovou, Dr. so sídlom vo Svite, Hviezdoslavova č. 32, dňa 02.08.2023 (slovom druhého augusta dvetisíc dvadsať tri). -----

----- Dostavil sa ku mne, notárovi JUDr. Eve Čabrovej, Dr.: -----

----- 1. **Gejza Pačaj, rod. Pačaj**, nar. _____, r.č.: _____, trvale bytom Cintorínska 342/7, 059 35 Batizovce, totožnosť zistená z občianskeho preukazu SR č.: _____, štátny občan SR-----

ako osoba povinná, -----

ktorého osobnú totožnosť som zistila zákonným spôsobom a ktorý po prehlásení, že nie je pozbavený spôsobilosti na právne úkony požiadal, aby do tejto notárskej zápisnice bolo pojaté toto -----

----- **v y h l á s e n i e** povinnej osoby o súhlase s exekúciou -----

----- **§ 45 Zákona č. 233/95 Z.z. Exekučného poriadku** -----

----- **I.** Prítomný a podpísaný **Gejza Pačaj**, nar. _____ je povinnou osobou (nájomca) k osobe oprávnenej (prenajímateľ) - Obci: **Obec Batizovce**, so sídlom: Štúrova 29/2, 059 35 Batizovce, IČO: 00326119, DIČ: 2021212655 a to titulom „Zmluva o nájme a budúcej kúpnej zmluve“ (ďalej len „Zmluva“) uzatvorenej dňa **24.04.2023**, na základe ktorej je povinná osoba v súlade s citovanou Zmluvou uhrádzať: -----
podľa Čl. VII. Zmluvy : Nájomné a platobné podmienky -----

1. Výška nájomného je =1,- €/ročne (slovom: jedno euro) za celý predmet nájmu za prenájom predmetu nájmu uvedeného v článku IV. Zmluvy, ktorého vlastníkom je osoba oprávnená, t.j. Obec Batizovce a tento predmet nájmu tvorí nehnuteľný majetok : -----

Okres: Poprad, Obec: Batizovce, Katastrálne územie: Batizovce na LV č. 1 -----

Parcela registra „C“ evidované na katastrálnej mape: -----

parcela číslo 10131/23 – trvalý trávny porast vo výmere 192 m² -----

v celosti -----

Strana druhá

2. Nájomné je splatné v termínoch určených v splátkovom kalendári, ktorý tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy, t.j. na účet Obec Batizovce: vedený vo VÚB, a. s., IBAN: SK54 0200 0000 0000 2562 3562 (ďalej len „účet“). -----
3. Nájomca bude uhrádzať nájomné prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne obce **Batizovce**, so sídlom: Štúrova 29/2, 059 35 Batizovce. -----
4. Ak Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, bude mu prenajímateľ účtovať úrok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení. -----

podľa Čl. VIII. Zmluvy: Kúpna cena a podmienky jej splácania: -----

1. Nájomca sa zaväzuje na účely realizácie práva na uzatvorenie kúpnej zmluvy vyplývajúceho z tejto Zmluvy a za podmienok tu uvedených uhradiť kúpnu cenu za Nehnutelnosť, ktorá tvorí predmet nájmu podľa čl. IV., ods. 1. tejto Zmluvy **vo výške =5.760,- EUR** (slovom: päť tisíc sedem sto šesťdesiat euro) v pravidelných mesačných splátkach (v súčte 60 splátok) vo výške a v termínoch uvedených v splátkovom kalendári, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy počas doby nájmu podľa tejto Zmluvy. -----
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška jednotlivých splátok kúpnej ceny predmetu nájmu v ich súčte počas prvých 6 mesiacov nesmie prevýšiť 80 % kúpnej ceny predmetu nájmu podľa ods. 1 tohto článku, pričom Nájomca nie je oprávnený uhradiť kúpnu cenu jednorazovo alebo navýšiť výšku jednotlivých splátok kúpnej ceny tak, aby došlo jej uhradeniu pred uplynutím doby nájmu podľa čl. VI. tejto Zmluvy s výnimkou, ak sa stane splatným nájomné a kúpna cena v celej dohodnutej výške podľa ods. 5 tohto článku Zmluvy. -----
3. Nájomca bude uhrádzať splátky kúpnej ceny podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne obce **Batizovce**, so sídlom: Štúrova 29/2, 059 35 Batizovce. -----
4. Ak Nájomcovia budú v omeškaní s platením splátky kúpnej ceny, bude prenajímateľ účtovať úrok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení. -----
5. Pokiaľ sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením akékoľvek splátky nájomného alebo kúpnej ceny podľa Prílohy č. 1 tejto Zmluvy, ktoré bude dlhšie ako 30 (slovom: tridsať) dní, stáva sa nasledujúcim dňom omeškania splatný celý nájom podľa čl. VII. ods. 1 Zmluvy a kúpna cena podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy. -----

----- **II. Prítomný a podpísaný Gejza Pačaj, nar.** je povinnou osobou (nájomca) k osobe oprávnenej (prenajímateľ) - Obci: **Obec Batizovce**, so sídlom: Štúrova 29/2, 059 35 Batizovce, IČO: 00326119, DIČ: 2021212655 a to titulom „Zmluva o nájme a budúcej kúpnej zmluve“ (ďalej len „Zmluva“) uzatvorenej dňa **24.04.2023**, na základe ktorej je povinná osoba v súlade s citovanou Zmluvou a prílohou č. 1 tejto zmluvy povinná uhrádzať splátky podľa Splátkového kalendára, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto notárskej zápisnice: -----

----- **III. Prítomný a podpísaný Gejza Pačaj, nar.**, ako osoba povinná uznávam tento právny záväzok čo do dôvodu a výšky a zároveň vyhlasujem, že súhlasím s vykonateľnosťou tejto notárskej zápisnice a exekúciou na celý môj majetok ako osoby povinnej v prípade nesplnenia záväzku tak, ako je opísaný v bode I. a II. tejto notárskej zápisnice na celý dlh. -----

Strana tretia

- - - - IV. Táto notárska zápisnica obsahuje právny záväzok, je v nej presne určená osoba povinná, osoba oprávnená, právny dôvod, predmet a čas plnenia a súhlas s exekúciou. - - - -

- - - - V. Táto notárska zápisnica je vykonateľným titulom pre výkon exekúcie podľa §-u 45 Zákona č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov – Exekučný poriadok. - - - -

- - - VI. Účastník tejto notárskej zápisnice súhlasí s použitím osobných údajov pre účely tejto notárskej zápisnice v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona číslo 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. - - -

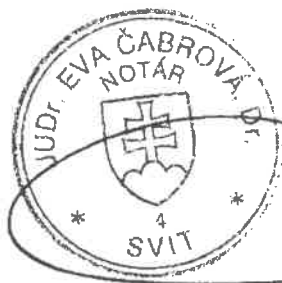
- - - Účastník vyhlasuje a podpisom tejto notárskej zápisnice potvrdzuje, že v súlade s § 95 Zákona číslo 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) v znení neskorších predpisov bol oboznámený s výškou odmeny notára za poskytnutie právnej služby - spísanie tejto notárskej zápisnice pred poskytnutím služby. - - - - -

- - - Účastník vyhlasuje a podpisom tejto notárskej zápisnice potvrdzuje, že bol notárom oboznámený s výškou poisťného krytia a s poisťovňou, v ktorej je notár poistený pre prípad škody spôsobenej v súvislosti s vyhotovením tejto notárskej zápisnice. - - - - -

- - - Účastník tejto notárskej zápisnice súhlasí s tým a zároveň splnomocňuje notára JUDr. Evu Čabrovú, Dr., aby zistenú chybu v písaní, počítaní alebo inú zrejmu nesprávnosť opravila doložkou pod skončený text tejto notárskej zápisnice podľa ustanovenia § 43 ods. 2 Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

- - - O tomto som túto notársku zápisnicu napísala, účastník si ju predtým mnou doslovne prečítal, jej obsah ako úplný a správny výslovne schválil a na znak toho, že obsahuje jeho skutočnú, vážnu, určitú a slobodnú vôľu, prejavenu nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, ju predtým mnou vlastnoručne podpísal. - - - - -

- - - - - D.a.h. - - - - -



✓

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Splátkový kalendár

Gejza Pačaj, Cintorínska 342/7, 059 35 Batizovce, nar.

r.č.: , ČOP:

k Zmluve o nájme o budúcej kúpnej zmluve

V splátkovom kalendári je zahrnutá pohľadávka zo Zmluvy o nájme o budúcej kúpnej zmluve, pozemok parc.č.: 10131/23 o výmere 192 m², nájom 1 €/rok = 5 €, kúpna cena 5760 €, celkom 5765 €

<i>Suma</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	
1.	96,00 21. jún 2023	splátka za pozemok
	1,00 21. jún 2023	nájom rok 06/2023 - 05/2024
2.	96,00 21. júl 2023	splátka za pozemok
3.	96,00 21. august 2023	splátka za pozemok
4.	96,00 21. september 2023	splátka za pozemok
5.	96,00 21. október 2023	splátka za pozemok
6.	96,00 21. november 2023	splátka za pozemok
7.	96,00 21. december 2023	splátka za pozemok
8.	96,00 21. január 2024	splátka za pozemok
9.	96,00 21. február 2024	splátka za pozemok
10.	96,00 21. marec 2024	splátka za pozemok
11.	96,00 21. apríl 2024	splátka za pozemok
	1,00 21. máj 2024	nájom rok 06/2024 - 05/2025
12.	96,00 21. máj 2024	splátka za pozemok
13.	96,00 21. jún 2024	splátka za pozemok
14.	96,00 21. júl 2024	splátka za pozemok
15.	96,00 21. august 2024	splátka za pozemok
16.	96,00 21. september 2024	splátka za pozemok
17.	96,00 21. október 2024	splátka za pozemok
18.	96,00 21. november 2024	splátka za pozemok
19.	96,00 21. december 2024	splátka za pozemok
20.	96,00 21. január 2025	splátka za pozemok
21.	96,00 21. február 2025	splátka za pozemok
22.	96,00 21. marec 2025	splátka za pozemok
23.	96,00 21. apríl 2025	splátka za pozemok
	1,00 21. máj 2025	nájom rok 06/2025 - 05/2026
24.	96,00 21. máj 2025	splátka za pozemok
25.	96,00 21. jún 2025	splátka za pozemok
26.	96,00 21. júl 2025	splátka za pozemok
27.	96,00 21. august 2025	splátka za pozemok
28.	96,00 21. september 2025	splátka za pozemok
29.	96,00 21. október 2025	splátka za pozemok
30.	96,00 21. november 2025	splátka za pozemok
31.	96,00 21. december 2025	splátka za pozemok
32.	96,00 21. január 2026	splátka za pozemok
33.	96,00 21. február 2026	splátka za pozemok
34.	96,00 21. marec 2026	splátka za pozemok
35.	96,00 21. apríl 2026	splátka za pozemok

Suma	Dátum splatnosti	
	1,00 21. máj 2026	nájom rok 06/2026 - 05/2027
36.	96,00 21. máj 2026	splátka za pozemok
37.	96,00 21. jún 2026	splátka za pozemok
38.	96,00 21. júl 2026	splátka za pozemok
39.	96,00 21. august 2026	splátka za pozemok
40.	96,00 21. september 2026	splátka za pozemok
41.	96,00 21. október 2026	splátka za pozemok
42.	96,00 21. november 2026	splátka za pozemok
43.	96,00 21. december 2026	splátka za pozemok
44.	96,00 21. január 2027	splátka za pozemok
45.	96,00 21. február 2027	splátka za pozemok
46.	96,00 21. marec 2027	splátka za pozemok
47.	96,00 21. apríl 2027	splátka za pozemok
	1,00 21. máj 2027	nájom rok 06/2027 - 05/2028
48.	96,00 21. máj 2027	splátka za pozemok
49.	96,00 21. jún 2027	splátka za pozemok
50.	96,00 21. júl 2027	splátka za pozemok
51.	96,00 21. august 2027	splátka za pozemok
52.	96,00 21. september 2027	splátka za pozemok
53.	96,00 21. október 2027	splátka za pozemok
54.	96,00 21. november 2027	splátka za pozemok
55.	96,00 21. december 2027	splátka za pozemok
56.	96,00 21. január 2028	splátka za pozemok
57.	96,00 21. február 2028	splátka za pozemok
58.	96,00 21. marec 2028	splátka za pozemok
59.	96,00 21. apríl 2028	splátka za pozemok
60.	96,00 21. máj 2028	splátka za pozemok
SPOLU	5 765,00	

V Batizovciach 24.04.2023



JUDr. Gabriel Bodnár
starosta obce

Potvrdzujem, že som bol/ bola so splátkovým kalendárom
oboznámená a súhlasím s ním.
Nezaplatením ktorejkoľvek splátky v lehote
splatnosti sa splátkový kalendár stáva splatný
jednorázovo v plnom rozsahu.

Gejza Pačaj



Notársky centrálny register listín (NCRLs)

OSVEDČENIE

Notársky úrad: JUDr. Eva Čabrová, Dr., sídlo: Hviezdoslavova 268/32, Svit,
Slovenská republika

Spisová značka notára (N): N 120/2023,

Spisová značka (NZ): NZ 20929/2023

Osvedčujem, že tento odpis notárskej zápisnice (spolu s prílohami) sa doslovne zhoduje s jej prvopisom (spolu s prílohami) registrovaným a uloženým v elektronickej podobe v Notárskom centrálnom registri listín pod spisovou značkou NCRLs 21529/2023.

Svit dňa 25.09.2023