

# Kúpna zmluva

uzavretá v zmysle § 588 a nasledujúcich z.č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov

*d'alej ako „Zmluva“*

---

z.č. 5/2023/OVŽPaRR

## I. Zmluvné strany – účastníci

Predávajúci:

Názov: Mesto Šahy  
Sídlo: Hlavné nám. 1, 936 01 Šahy  
IČO: 00 307 513  
DIČ: 2021020716  
Bankové spojenie: VUB, a.s.  
Č. účtu: 2352 6152/0200  
IBAN: SK69 0200 0000 0000 2352 6152  
Zastúpený: Ing. Pál Zachar – primátor mesta  
*d'alej ako „Predávajúci“*

Kupujúci:

Meno a priezvisko: MUDr. Mustapha Rafic Ali,  
Trvale bytom:  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Štátne občianstvo:  
*d'alej len „Kupujúci“*

*(Predávajúci a Kupujúci d'alej spolu len „Zmluvné strany“)* sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy:

## II. Všeobecné ustanovenia

Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledujúcej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v intraviláne mesta Šahy:

- pozemok registra „C“ – prac. č. 513/6 o výmere 978 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie evidovaný na LV č. 1, k.ú. Šahy v podiele 1/1.

## III. Predmet Zmluvy

1. Predávajúci na základe tejto Zmluvy a uznesenia Mestského zastupiteľstva v Šahách č. 10-XVI./23-Z zo dňa 21.09.2023 predáva formou Obchodnej verejnej súťaže č. 2/2023 Kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva nehnuteľnosť špecifikovanú v ČL. II tejto Zmluvy, a zaväzuje sa previesť na Kupujúceho vlastnícke právo k nej.
2. Kupujúci od Predávajúceho uvedenu nehnuteľnosť kupuje v podiele 1/1 teda v celosti do svojho vlastníctva a zaväzuje sa zaplatiť Predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.

3. Podľa dohody Zmluvných strán prejde na Kupujúceho právo užívania súčasne s vlastníckym právom.

#### **IV. Kúpna cena a platobné podmienky**

1. Kúpna cena za predávanú nehnuteľnosť bola stanovená v súlade s podmienkami OVS č. 2/2023 v súlade s §9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. a so Zápisnicou z otvárania a vyhodnotenia súťažných návrhov sumou 34 230 €, slovom tridsaťštyritisícdivestotridsať eur.
2. Kúpna cena bude uhradená prevodom na účet Predávajúceho č. SK69 0200 0000 0000 2352 6152, VS: 233 001 do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, pričom dňom uhradenia kúpnej ceny bude deň, kedy bola kúpna cena pripísaná na účet Predávajúceho. Zaplatenie kúpnej ceny v lehote uvedenej vyššie je podmienkou na podanie návrhu na vklad vlastníctva.
3. Predávajúci má právo odstúpiť od tejto Zmluvy, ak kúpna cena nebude pripísaná na účet Predávajúceho ani do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, s čím Kupujúci výslovne súhlasí. Odstúpením od zmluvy zmluva zanikne od počiatku, a to na základe písomného oznámenia o odstúpení doručeného Kupujúcemu. Odstúpením od kúpnej zmluvy nie je dotknuté právo Predávajúceho na náhradu škody spôsobenej mu odstúpením od kúpnej zmluvy.
4. V prípade, že Predávajúci odstúpi od kúpnej zmluvy z dôvodu, že Kupujúci mu nezaplatí kúpnu cenu, zložená zábezpeka z obchodnej verejnej súťaže prepadne Predávajúcemu v celom rozsahu ako zmluvná pokuta.
5. Kupujúci má právo od tejto Zmluvy odstúpiť, ak sa z dôvodu na strane Predávajúceho nestane vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti podľa ustanovení tejto Zmluvy.

#### **V. Práva, povinnosti a vyhlásenia zmluvných strán**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť ohľadom predmetnej nehnuteľnosti nie je v žiadnom smere obmedzená.
2. Predávajúci prehlasuje, že na prevádzanej nehnuteľnosti neviaznu ťarchy, dlhy ani iné právne povinnosti s výnimkou tých, ktoré sú zapísané v časti C-LV a nemá vedomosť o tom, že si tretia osoba uplatňuje akékoľvek právo k predmetu kúpy.
3. Kupujúci prehlasuje, že stav nehnuteľnosti je mu dobre známy z ohliadky, ktorú na mieste vykonal, a tieto v danom stave kupuje.
4. Trovy, spojené s prevodom, najmä správny poplatok za návrh na vklad a trovy spojené s vyhotovením Zmluvy hradí Kupujúci.
5. Predávajúci vyhlasuje, že nehnuteľnosť pred podpisom tejto Zmluvy nepredal, nedaroval ani iným spôsobom nepreviedol na tretiu osobu, ani na nej nezriadil vecné bremeno alebo iné právo obmedzujúce vlastníka.
6. Predávajúci tiež vyhlasuje, že po podpise tejto Zmluvy nehnuteľnosť nepredá, nedaruje, ani iným spôsobom neprevéďie na inú osobu ako Kupujúceho, nezriadi vecné bremeno alebo iné právo obmedzujúce vlastníka, ani nevykoná iný úkon, na základe ktorého by do príslušnej evidencie nehnuteľností mohla byť zapísaná tretia osoba ako vlastník nehnuteľnosti.
7. V prípade, ak sa kedykoľvek v budúcnosti ukáže akékoľvek vyhlásenie zmluvných strán uvedené v tomto článku Zmluvy ako nepravdivé, môžu zmluvné strany písomne odstúpiť od tejto Zmluvy. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Momentom odstúpenia od Zmluvy sa Zmluva zrušuje od začiatku a zmluvné strany sú povinné si vrátiť vzájomné plnenia prijaté do momentu odstúpenia od Zmluvy.
8. Kupujúci má právo od tejto Zmluvy odstúpiť, ak sa z dôvodu na strane Predávajúceho nestane vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti podľa ustanovení tejto Zmluvy.
9. Zmluvné strany v súčinnosti vykonajú všetky úkony, súvisiace s prechodom vlastníctva.

## VI. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany s poukazom na ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvárajú dohodu o predkupnom práve pre predávajúceho, v prípade záujmu Kupujúceho previesť vlastnícke právo k pozemku alebo k rozostavanej stavbe rodinného domu na tretiu osobu. Toto právo považujú účastníci za obligačné právo, a nie vecné bremeno. Obsahom predkupného práva bude právo Predávajúceho a povinnosť Kupujúceho v prípade, ak Kupujúci bude mať záujem počas výstavby rodinného domu previesť pozemok alebo rozostavanú stavbu rodinného domu na tretiu osobu, písomne ponúknuť pozemok alebo rozostavanú stavbu rodinného domu na predaj Predávajúceho. Kúpna cena bude v prípade pozemku v rovnakej výške, za akú Kupujúci nadobudol pozemok od Predávajúceho. Kúpna cena bude v prípade rozostavanej stavby rodinného domu určená znaleckým posudkom, ktorý bude vypracovaný na náklady Predávajúceho. Predkupné právo bude časovo obmedzené na dobu výstavby rodinného domu, konkrétne odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúceho k pozemku až do dňa vydania kolaudačného rozhodnutia k rodinnému domu.
2. V prípade, ak Kupujúci neumožní Predávajúceho uplatniť si predkupné právo k pozemku alebo k rozostavanej stavbe rodinného domu, zmluva, ktorou sa prevedie vlastnícke právo k pozemku alebo k rozostavanej stavbe rodinného domu na tretiu osobu, bude neplatná a Predávajúci bude oprávnený požadovať od kupujúceho zmluvnú pokutu vo výške 5.000,-EUR (slovom: päťtisíc eur). Zmluvná pokuta bude splatná do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na úhradu zmluvnej pokuty na adresu Kupujúceho.
3. Kupujúci sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, najneskôr však do 24 mesiacov odo dňa vkladu, požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu na pozemku, ktorý je predmetom kúpy. Ak tak neurobí, bude postihnutý sankciou 3 000,- EUR.
4. Celkový čas výstavby rodinného domu by od vydania stavebného povolenia po vydanie kolaudačného rozhodnutia nemal presiahnuť 5 rokov na rodinný dom (hlavný stavebný objekt, v SP - zapísať každý objekt zvlášť ako SO a každý sa potom môže zvlášť kolaudovať).
5. Pre prípad, ak Kupujúci s výstavbou rodinného domu na pozemku, ktorý bude predmetom kúpy nezačne v lehote dvoch rokov odo dňa vydania stavebného povolenia, bude v kúpnej zmluve dohodnuté medzi zmluvnými stranami právo spätnej kúpy podľa § 610 Obč. zákonníka . Začatím výstavby rodinného domu sa rozumie vybudovanie základovej dosky/základovej konštrukcie domu.
6. V prípade, ak vlastníč poruší povinnosti podľa predchádzajúcich odsekov, dohodli účastníci možnosť dodatočného predĺženia celkového času výstavby v odôvodnených prípadoch na žiadosť vlastníka, alebo právo spätnej kúpy pozemku v prospech predávajúceho, kde výber bude na predávajúcom.
7. Predávajúci je oprávnený si právo spätnej kúpy uplatniť u Kupujúceho písomnou výzvou s priloženými dokladmi, z ktorých bude zrejmé, že Kupujúci v rozpore s podmienkami dohodnutými v kúpnej zmluve nezačal s výstavbou rodinného domu, alebo nedodržel celkový čas výstavby. V takom prípade bude Kupujúci povinný v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Predávajúceho uzavrieť s Predávajúcim kúpnu zmluvu, na základe ktorej prevedie na Predávajúceho vlastnícke právo k pozemku za kúpnu cenu, za ktorú pozemok od Predávajúceho nadobudol. Toto ustanovenie Kúpnej zmluvy sa považuje za zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy a s odkladacou podmienkou, ktorou je porušenie dohodnutých povinností začať s výstavou rodinného domu a dokončiť výstavbu rodinného domu v dohodnutých lehotách.

## VII. Závěrečné ustanovenia

1. Prevod vlastníctva pozemku na Kupujúceho podľa tejto Zmluvy bol schválený Mestským zastupiteľstvom Šahy, dňa 21.09.2023 pod č. 10-XVI./23-Z
2. Zmluvné strany sú si vedomé, že vlastníctvo k uvedenej nehnuteľnosti prejde na Kupujúceho až dňom právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností Okresným úradom - Katastrálnym odborom v Leviciach.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky úkony potrebné k zápisu vlastníctva do katastra nehnuteľností sú v kompetencii Kupujúceho.
4. Táto Zmluva bola vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, s určením dve vyhotovenia pre vkladové konanie, dve vyhotovenia pre Predávajúceho a jeden pre Kupujúceho. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi účastníkmi a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v zmysle §47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s §5a zákona č. 211/2000 Z. z..
5. Vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva nebola uzavretá v tiesni, alebo za nápadne nevýhodných podmienok, ani pod nátlakom. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli a ako vyjadrenie ich slobodnej a vážnej vôle ju vlastnoručne podpisujú.

V Šahách, dňa 02.10.2023

V Šahách, dňa 28.09.2023

Predávajúci:

Kupujúci:

.....  
Mesto Šahy  
Ing. Pál Zachar  
primátor mesta

.....  
MUDr. Mustapha Rafic Ali