

Kúpna zmluva

(uzavretá podľa §§ 588 a nasl., a ust. § 51 Obč. zák.)

predávajúci:

Obec Povoda, IČO : 00800228, DIČ: SK2021112335,
so sídlom: Povoda č.133, 929 01 Povoda,
v zastúpení starostom Obce Povoda : Alexandrom Csókom
Bankové spojenie OÚ Povoda : IBAN:SK32 5600 0000 0008 0788 7001
(ďalej aj ako „predávajúci“)

a

kupujúci - manželia:

1.

Meno a priezvisko : Arpád Jánoška,
Rodné priezvisko: Jánoška
Trvalý pobyt :

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Štátna príslušnosť: občan SR

Rodinný stav : ženatý,

2.

Meno a priezvisko : Klaudia Jánošková,

Rodné priezvisko: Kurinová,

Trvalý pobyt :

Dátum narodenia: :

Rodné číslo:

Štátna príslušnosť: občanka SR

Rodinný stav : vydatá,

(ďalej aj ako „kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia „)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany uzatvárajú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť nižšie uvedeného znenia :

Článok I. predmet prevodu

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností - stavebných pozemkov - nachádzajúcich sa v k.ú. Čenkesfa, v Obci Povoda, okres Dunajská Streda, ktoré sú vedené Okresným úradom v Dunajskej Strede, katastrálnym odborom na LV č. 789 pre k.ú. Čenkesfa ako parcela registra „C“ č. 155/99 - orná pôda vo výmere 700 m².

článok II.
predmet kúpy a kúpna cena

Predávajúci predáva a kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia kupujú nehnuteľnosť špecifikovanú v čl. I tejto kúpnej zmluvy do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov - teda do ich BSM v podiele v pomere 1/1 - k celku, za dohodnutú celkovú kúpnu cenu 70.000,-€ (slovom: sedemdesiatisíc eur), ktorú celkovú kúpnu cenu kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia zaplatili spoločnou a nerozdielnou rukou v celosti v prospech účtu predávajúceho v lehote a spôsobom upraveným v zmluve o budúcej zmluve, ktorú medzi sebou uzavreli zmluvné strany dňa
27. NOV. 2024

Čl. III
popis predmetu prevodu a vyhlásenia kupujúceho

1. Predmet prevodu špecifikovaný v čl. I tejto kúpnej zmluvy (za nehnuteľnosť) napriek svojim kultúram sú stavebnými pozemkami, na ktorých je možné vybudovať rodinné domy iba účelom bývania, pričom predmet kúpy (nehnuteľnosť) je viazaný na výstavbu samostatne stojacieho rodinného domu v líniovej výstavbe, slúžiaceho výlučne na trvalé celoročné bývanie.
2. Kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia svojimi podpismi na tejto zmluve potvrdzujú, že sú uzrozmeneí tým, že na predmete prevodu podľa čl. I (na nehnuteľnosť) bude povolená iba výstavba jediného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, bez možnosti ďalšieho delenia priestorov stavby domu, pričom výška hrebeňa stavby (pri plochej streche atíky) je pevná a je stanovaná max do 8,5 m od úrovne +/- 0,000, alebo v úrovni bodu +/- 0,000 cestného telesa podľa projektu infraštruktúry IBV a požaduje sa aj vybudovanie odstavnej plochy pre minimálne 3 motorové vozidla (autá) na predmete budúcej kúpy. Za samostatne stojaci rodinný dom (ďalej RD) sa považuje objekt s rozlohou najmenej 70 m², avšak zastavanosťou maximálne 35% z celkovej plochy predmetu tejto zmluvy (čl. I na nehnuteľnosť aj osobitne). Za rodinný dom sa taktiež považuje objekt s jediným nad-podlažným riešením alebo s výstavbou podkrovného bývania. Z riešenia konštrukcie RD sa vylučuje každý variant RD v kombinácii nad-podlažného a súčasne aj podkrovného prevedenia, ktoré podmienky bral na vedomie už pri podpise zmluvy o budúcej zmluve, ktorú zmluvné strany medzi sebou uzavreli.
3. Kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia berú na vedomie a vyhlasujú, že sú uzrozmeneí (aj na základe zmluvných podmienok zmluvy o budúcej zmluve, ktorú s predávajúcim podpísal) tým, že na predmete kúpy (čl. I na nehnuteľnosť) sa nepovoľuje výstavba rodinného domu, ktorý by mohol slúžiť účelom vykonávania podnikateľských aktivít výrobného, dielnického, opravárenského, pestovateľského, chovateľského a iného obdobného charakteru a nepovoľuje sa ani výstavba objektu aj keď objektu typu RD, slúžiaceho alebo možnosti slúžiaceho na vykonávanie čo i len čiastočných výkonov prác alebo pracovných podnikateľských aktivít samotným kupujúcim a ani jeho rodinnými príslušníkmi.

4. Kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia berú na vedomie, a vyhlasujú, že sú uzrozumení tým, že Obec Povoda predmet kúpy (nehnuteľnosť) predáva účelom naplnenia svojho programu IBV pre k.ú. Čenkesfa, čím Obec Povoda plní svoj dlhodobý plán podpory bývania a skvalitňovania života obyvateľov obce, za ktorým účelom a plánom zriadil predávajúci miesto pre výstavbu individuálnych bytových jednotiek v líniovej výstavbe v k.ú. Čenkesfa na podporu bývania a skvalitňovania života obyvateľom Obce Povoda a zároveň aj na podporu zotrvania ďalších generácií obyvateľov na území Obce Povoda.

čl. IV.

Ďalšie osobitné zmluvné dojednania zriadené s poukazom na ust. § 51 Obč. zák.

S prihliadnutím na záujem predávajúceho (rozvoj Obce Povoda) v súlade s jeho Rozvojovým plánom, schváleným jeho zastupiteľstvom uznesením dňa 15.02.2016 pod číslom : 12/2016, s prihliadnutím aj na stanovisko Okresného úradu Trnava zn. OÚ/TT/OVBP/2016/033700/2016/Tr zo dňa 21.11.2016, predávajúci pristúpil k uzatváraniu kúpnych zmlúv, účelom predaja stavebných pozemkov v rámci programu všestranného rozvoja Obce Povoda na výstavbu rodinných domov v k.ú. Čenkesfa v líniovej stavbe, ktorá bola schválená rozhodnutím Obce Maď č. 18/2020-004 zo dňa 7.5.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť 9.6.2021 sa zmluvné strany dohodli na osobitných zmluvných dojednaniach, ktoré plynú aj zo zmluvných ustanovení uzavretej zmluvy o budúcej zmluvy, podľa ktorých osobitných dojednaní

- A. kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia na predmete prevodu (na nehnuteľnosti) budú môcť vystavať iba rodinný dom spadajúci charakteristike podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy, ktorý nebudú môcť využívať na podnikateľské aktivity s poukazom na čl. III ods. 3 tejto zmluvy, za porušenie ktorých osobitných zmluvných dojednaní zo strany kupujúcich v 1) a v 2) rade - manželov predávajúci má nárok na sankčný postih tkvejší v jeho práve na zmluvnú pokutu dojednanú zmluvnými stranami na 5.000,-€ (slovom : päťtisíc eura) za hrubé porušenie zmluvných podmienok nedodržaním, podmienok tvz. zákazu využívania nehnuteľností a budúcej stavby rodinných domov na podnikateľské účely v lokalite Čenkesfa v líniovej zástavbe kupujúcimi v 1) a v 2) rade - manželmi, na ktorý sankčný postih je oprávnený predávajúci za každé jednotlivé ako aj za každé opakujúce sa porušenie týchto zmluvných podmienok zo strany kupujúcich v 1) a v 2) rade - manželov, ktoré sankcie môžu byť viacnásobne uplatňované voči kupujúcim v 1) a v 2) rade - manželom za každé jednotlivé porušenie tejto zmluvnej podmienky ako aj za každé opakujúce sa porušenie týchto zmluvných podmienok, maximálne však do výšky rovnajúcej sa výške dojednanej kúpnej ceny za predmet kúpy (za nehnuteľnosť aj osobitne) podľa čl. II tejto kúpnej zmluvy.

B. Kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia predmet kúpy špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy (nehnutelnosť aj osobitne) budú môcť predávať resp. prevádzať (na podklade akéhokoľvek právneho úkonu) na akékoľvek tretie osoby až po uplynutí 5 rokov od ich nadobudnutia (lehota 5 rokov sa počíta od nasledujúceho dňa od právoplatnosti rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu /k nehnuteľnosti/ podľa tejto kúpnej zmluvy), bez sankčného postihu, v opačnom prípade pri porušení tejto osobitne dojednanej podmienky bude oprávnený predávajúci na podklade dohody zmluvných strán uplatniť sankcie za hrubé porušenie tejto osobitne dojednanej podmienky (zákazu prevodu nehnuteľností po dobu 5 rokov od jeho nadobudnutia v prospech akýchkoľvek tretích osôb) v podobe zmluvnej pokuty voči kupujúcim v 1) a v 2) rade - manželom, pričom za porušenie tejto osobitne dojednanej zmluvnej podmienky predávajúcemu vznikne právo na zmluvnú pokutu v prípade predčasného prevodu nehnuteľnosti špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy, na predmete kúpy - na nehnuteľnosti), ku ktorému ďalšiemu prevodu by došlo zo strany kupujúcich v 1) a v 2) rade - manželov.

- 1) v prvom roku od povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy (čl. I) vo výške 50 % (päťdesiat percent) z dojednanej kúpnej ceny aj osobitne za nehnuteľnosť,
- 2) v druhom roku od povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy(čl. I.) vo výške 40 % (štyridsať percent) z dojednanej kúpnej ceny, aj osobitne za nehnuteľnosť,
- 3) v treťom roku od povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy (čl. I) vo výške 30 % (tridsať percent) z dojednanej kúpnej ceny, aj osobitne za nehnuteľnosť,
- 4) v štvrtom roku od povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy (čl. I.) vo výške 20 % (dvadsať percent) z dojednanej kúpnej ceny, aj osobitne za nehnuteľnosť,
- 5) v piatom roku od povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy (čl. I.) vo výške 10 % (desať percent) z dojednanej kúpnej ceny, aj osobitne za nehnuteľnosť.

C) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že písm. B) tohto článku Kúpnej zmluvy sa neuplatňuje v prípade, že kupujúci v 1) a 2) rade prevedú ich vlastnícke právo k predmetu prevodu na tretiu osobu spolu s rozostavaným rodinným domom, nachádzajúcim sa na predmete kúpy.

D) Osobitnými dojednaniami zmluvných strán s poukazom na čl. IV písm. A) a písm. B) tejto kúpnej zmluvy budú viazaní kupujúci v 1) a v 2) rade aj jednotlivo, ak by sa tí od zavkladovania tejto kúpnej zmluvy príslušným katastrálnym odborom (právoplatné rozhodnutie Okresného úradu v D. Strede o povolení vkladu k predmetu prevodu) rozviedli v lehotách stanovených v článku IV.

čl. V.
viz major udalosti

Sankcie dojednané podľa čl. IV písm. B) v ods. 1) až 5) tejto kúpnej zmluvy v podobe nároku predávajúceho na zmluvnú pokutu za porušenia obmedzenia predčasného prevodu predmetu kúpy /nehnuteľnosť/ zo strany kupujúcich v 1) a v 2) rade – manželov (resp. aj jednotlivo z kupujúcich v 1) a v 2) rade s poukazom na čl. IV písm. C) tejto kúpnej zmluvy), sa neuplatní zo strany predávajúceho pre prípad viz major udalostí vzniknutých na strane kupujúcich v 1) a v 2) rade ako manželov aj ako jednotlivo (najmä prípadná ich choroba alebo choroba jeho blízkeho rodinného príslušníka / len ich detí resp. manžela resp. manželky /, napríklad ak kupujúci v 1) a v 2) rade zo zdravotných dôvodov sami alebo ich rodinní príslušníci / iba ich deti, manžela resp. manželky / bude odkázaný na finančné prostriedky, ktoré nemôže získať inak než predajom predmetu kúpy a pod. prípady.)

VI.
Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci odovzdá Predmet prevodu špecifikovaný v čl I. tejto zmluvy (nehnuteľnosť) kupujúcim v 1) a v 2) rade – manželom do ich držby a úžitku v deň podpisu tejto kúpnej zmluvy, pred jej podpisom, pričom svojim podpisom na tejto zmluve súčasne kupujúci v 1) a v 2) rade – manželia ich prevzatie aj potvrdzujú.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na konanie o vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k Predmetu prevodu podľa tejto kúpnej zmluvy podajú kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia na podklade spoločne podpísaného návrhu zmluvných strán na vklad Okresnému úradu v Dunajskej Strede, katastrálnemu odboru do 5 pracovných dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy všetkými zmluvnými stranami, na vlastné náklady a podľa vlastného výberu kupujúcich v 1) a v 2) rade, či už v urýchlennom katastrálnom konaní (s ktorým urýchleným kat. konaním predávajúci súhlasí a svojim podpisom na tejto zmluve svoj súhlas zároveň v tomto smere aj potvrdzuje) alebo v riadnom katastrálnom konaní.
3. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad, ak by Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor, katastrálne konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu rozhodnutím prerušil, tak sú si povinné navzájom poskytnúť bezodkladnú súčinnosť v lehote do 10 dní od doručenia takéhoto rozhodnutia a vytknuté nedostatky týmto úradom sú povinné vo vzájomnej súčinnosti odstrániť (vo forme opravy pri odstrániteľných chybách v písaní či počítaní, alebo vo forme očíslovaného dodatku k tejto zmluve vždy v súlade a v intenciách rozhodnutia katastrálneho odboru).

Článok VII. Vyhlásenie zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že v čase uzavretia tohto právneho úkonu Predmet prevodu (nehnuteľnosti) nemá žiadne právne vady, nemá ani žiadne faktické vady, ani nedostatky, ktoré by znemožňovali, resp. bránili jeho riadnemu a obvyklému užívaniu, resp. na ktoré by mali kupujúcich v 1) a v 2) rade - manželov osobitne upozorniť, alebo ktoré by boli v rozpore s účelom tejto zmluvy.
2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že:
 - a) neexistujú ani iné právne vady, ťarchy alebo obmedzenia týkajúce sa Predmetu prevodu (nehnuteľnosti),
 - b) neexistuje žiadne zmluvné právo tretej osoby zakotvené v písomnej forme, na základe ktorého by bola takáto tretia osoba oprávnená užívať Predmet prevodu alebo jeho časti (nehnuteľnosti),
 - c) neboli zo strany predávajúcich uskutočnené žiadne kroky smerujúce k vzniku práv tretích osôb k Predmetu prevodu (k nehnuteľnosti),
 - d) v súvislosti s Predmetom (s nehnuteľnosťou) prevodu alebo jeho časťami, nie je vedené žiadne súdne, rozhodcovské, správne, exekučné, konkurzné, reštrukturalizačné ani iné konanie, a že nemá vedomosť o tom, že by v súvislosti s vlastníctvom Predmetu prevodu (nehnuteľnosti) tejto zmluvy, alebo v súvislosti s nakladaním alebo užívaním Predmetu prevodu (oboma) tejto zmluvy začatie niektorého z uvedených konaní hrozilo.
3. Kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia vyhlasujú, že sa s Predmetom prevodu (nehnuteľnosti) riadne oboznámili z príslušného listu vlastníctva, ako aj vykonanou osobnou prehliadkou na mieste samom a Predmet prevodu (nehnuteľnosti) od predávajúceho kupujú bez výhrad v stave, v akom sa ten nachádza (nachádzajú) v deň uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy.
4. Predávajúci vyhlasuje, že do doby povolenia vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech kupujúcich v 1) a v 2) rade - manželov Predmet prevodu alebo jeho časť (nehnuteľnosti a ani ich časti) neprevedie na tretiu osobu, tento nezaťaží, ani nevykoná iný úkon, ktorý by mohol zmariť alebo obmedziť účel tejto zmluvy.

Článok VIII. Doručovanie písomností

Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa predmetu tejto zmluvy sa použijú korešpondenčné adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Písomnosť zaslaná poštou na adresu konkrétneho účastníka zmluvy sa považuje za doručenú:

- a) dňom jej skutočného a preukázateľného doručenia, alebo
- b) dňom neúspešného pokusu o doručenie písomnosti účastníkmi zmluvy (týmto dňom sa rozumie vrátenie písomnosti odosielateľovi s poznámkou poštového doručovateľa resp. prepravcu „adresát nezastihnutý“ alebo „adresát si neprevzal zásielku v odbernej lehote“ alebo „adresát neznámy“, prípadne iná poznámka s obdobným významom).

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a právnu záväznosť dňom jej podpísania všetkými jej zmluvnými stranami a osvedčením pravosti podpisu predávajúceho na tejto zmluve a právne účinky vkladu vlastníckeho práva vznikajú dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor, o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech kupujúcich v 1) a v 2) rade - manželov podľa tejto kúpnej zmluvy.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jej časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samostatnej zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať na podklade zhodnej vôle zmluvných strán písomne, vo forme očíslovaných dodatkov, ktoré budú tvoriť jej súčasť.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, hlavne s ust. §§ 588 a nasl. a v osobitne dojednaných zmluvných podmienkach podľa ust. § 51 a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch s hodnotou originálu, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každý zo zmluvných strán a dva rovnopisy sú určené pre príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, na účely konania o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech kupujúcich v 1) a v 2) rade - manželov podľa tejto kúpnej zmluvy. Z týchto celkom štyroch rovnopisov sú všetky rovnopisy predávajúcim podpísané a osvedčené úradným podpisom spolu s dvoma podpísanými vyhotoveniami návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktoré obdržia k rukám kupujúci v 1) a v 2) rade - manželia za účelom zabezpečenia dojednaného postupu zmluvných strán vo vzťahu k Okresnému úradu Dunajská Streda, katastrálnemu odboru v vkladovom konaní (čl. VI ods.2).
6. Táto zmluva obsahuje osobné údaje s ktorými zmluvné strany sú povinné nakladať v zmysle Zákona 18/2018 Z.z. a smú ich použiť iba pre účely stanovené touto zmluvou. So spracovaním osobných údajov pre účely tejto zmluvy zmluvné strany si vzájomne dávajú súhlas, ktorý svojimi podpismi na tejto zmluve súčasne potvrdzujú. Osobné údaje, ktoré sú súčasťou tejto zmluvy sú spracúvané v súlade s informáciami o ochrane osobných údajov, ktoré sú dostupné v aktuálnom znení na www.obecpovoda.sk / GDPR.
7. Túto zmluvu predávajúci zverejní na stránke crz.gov.sk.
8. Táto zmluva bola pretlmočená z jazyka slovenského do jazyka maďarského k jazykovým potrebám kupujúceho.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a keďže tá vyjadruje ich slobodne a vážne prejavenu vôľu na znak súhlasu ju dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú. Vyhlasujú tiež, že ich zmluvná voľnosť nebola ničím pri jej uzatváraní obmedzená.
10. Túto zmluvu schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Povoda svojim uznesením, ktoré uznesenie tvorí súčasť tejto zmluvy.

V Povode dňa 21. JAN. 2025

V Povode, dňa 21. JAN. 2025

Predávajúci . zat.: ~~starostom~~

Kupujúci:

.....
Alexander Csóka

1.
Arpád Jánoška

2.
Klaudia Jánošková