

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov:

I. ZMLUVNÉ STRANY

Obec Jakubany

so sídlom: Jakubany 555, 065 12 Jakubany

IČO: 00 329 924

konajúca prostredníctvom: JUDr. Jozef Mačuga, starosta obce

číslo účtu: **SK37 0200 0000 0016 3707 5653**

bankové spojenie: VÚB banka

ako predávajúci

(ďalej len „Predávajúci“)

a

Erik Fáber, rod. Fáber

titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko

Jakubany xxx, 065 12 Jakubany

adresa bydliska

xxx

dátum narodenia, číslo občianskeho preukazu, rodné číslo

xxx

telefonický kontakt

xxx

číslo účtu

xxx

bankové spojenie

ako kupujúci

(ďalej len „Kupujúci“)

súhlasne prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že ako oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí uzatvárajú túto kúpnu zmluvu *(ďalej len „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)*

II. PREAMBULA

1. Predávajúci prejavuje v tejto Zmluve svoju **vôľu previesť vlastnícke právo k Nehnutel'nosti** definovanej v čl. III. ods. 1 Zmluvy a Kupujúci prejavuje svoju **vôľu nadobudnúť vlastnícke právo k Nehnutel'nosti** definovanej v čl. III. ods. 1 Zmluvy a **zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu** definovanú v čl. IV. Zmluvy, a to spôsobom a za podmienok dojednaných v tejto Zmluve.
2. Táto Zmluva sa uzatvára ako **výsledok obchodnej verejnej súťaže** na predaj nehnuteľnosti v obci Jakubany a v súlade so záväznými podmienkami obchodnej verejnej súťaže na predaj nehnuteľnosti vyhlásenej obcou Jakubany dňa 04. 12. 2025 na základe schváleného uznesenia obecného zastupiteľstva obce Jakubany č. 28/D1/2025 zo dňa 20. 11. 2025 (*d'alej len ako „OVS Jakubany“*).
3. Zmluva sa uzatvára medzi Predávajúcim ako vyhlasovateľom OVS Jakubany a Kupujúcim ako úspešným súťažiteľom v OVS Jakubany.

III. PREDMET ZMLUVY

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Jakubany, okres Stará Ľubovňa, v katastrálnom území Jakubany, ktoré sú vedené v katastri nehnuteľností Katastrálnym odborom Okresného úradu Stará Ľubovňa, na liste vlastníctva č. 3339, a to **pozemok – parcela registra „C“ číslo 2264/13** o výmere 667 m² druh pozemku – ostatná plocha a **parcela registra „C“ číslo 2264/26** o výmere 221 m² druh pozemku – ostatná plocha, spolu o výmere 888 m². (*d'alej len „Nehnutel'nost“*)
2. **Predávajúci vyhlasuje, že prevádza vlastnícke právo k Nehnutel'nosti definovanej v čl. III. ods. 1 Zmluvy na Kupujúceho.**
3. **Kupujúci vyhlasuje, že kupuje Nehnutel'nosť definovanú v čl. III. ods. 1 Zmluvy od Predávajúceho.** Kupujúci nadobúda Nehnutel'nosť v **podiele 1/1 (slovom: v celosti)** do **výlučného vlastníctva**, a to:
 - **Erik Fáber**, Jakubany xxx, 065 12 Jakubany,
4. Spolu s prevádzanou Nehnutel'nosťou sa na Kupujúceho prevádzajú aj všetky súčasti a príslušenstvo Nehnutel'nosti.
5. Vlastnícke právo k Nehnutel'nosti prechádza na Kupujúceho dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu, Katastrálny odbor Stará Ľubovňa, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

IV. KÚPNA CENA

1. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu za prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnosti dohodnutú kúpnu cenu vo výške **30 € / 1 m²**; t. j. súhrne za celú výmeru nehnuteľnosti **26 640 €** (slovom: dvadsaťšesťtisícšesťstoštyridsať eur) v súlade s podmienkami OVS Jakubany.
2. Do kúpnej ceny podľa čl. IV ods. 1 Zmluvy sa Kupujúcemu **započítava zábezpeka** vo výške 1 000,00 €, ktorú zložil Predávajúcemu ako účastník OVS Jakubany.
3. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu podľa čl. IV ods. 1 Zmluvy po započítaní zábezpeky podľa čl. IV ods. 2 Zmluvy prevodom na účet Predávajúceho **v celosti najneskôr do 15 dní od podpísania Zmluvy zmluvnými stranami.**

V. VYHLÁSENIA PREDÁVAJÚCEHO A KUPUJÚCEHO

1. Predávajúci vyhlasuje, že:
 - 1.1. na prevádzanej Nehnutelnosti neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a záložné práva zriadené v prospech tretích osôb,
 - 1.2. Nehnutelnosť a práva k nej sa viažuce nie sú predmetom žiadneho súdneho a/alebo rozhodcovského konania,
 - 1.3. je oprávnený s Nehnutelnosťou disponovať spôsobom umožňujúcim jej platný a účinný prevod na Kupujúceho.
2. Kupujúci vyhlasuje, že:
 - 2.1. stav Nehnutelnosti je mu dobre známy,
 - 2.2. Nehnutelnosť kupuje v stave, v akom sa v prírode nachádza v deň podpisu tejto Zmluvy.

VI. ZNÁŠANIE NÁKLADOV A VYROVNANIE ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Kupujúci znáša všetky náklady spojené s uzatvorením tejto Zmluvy a s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností. **Kupujúci pri podpise tejto Zmluvy uhradí v hotovosti k rukám Predávajúceho sumu vo výške 100,00 € (slovom: sto eur)**, výlučne za účelom úhrady správneho poplatku spojeného s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na podklade tejto Zmluvy.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Kupujúci je povinný požiadať o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere a overení projektu stavby k stavbe rodinného domu na pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy najneskôr do 18 mesiacov od jeho nadobudnutia. Porušenie tejto povinnosti bude

považované sa podstatné porušenie zmluvy, ktoré zakladá povinnosť kupujúceho zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 % nadobúdacej ceny pozemku.

2. Kupujúci je povinný začať s výstavbou rodinného domu do dvanástich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o overovacej doložke projektu stavby, ktorý sa vzťahuje na predmet tejto zmluvy. Porušenie tejto povinnosti bude považované za závažné porušenie zmluvy, ktoré zakladá právo predávajúceho odstúpiť od kúpnej zmluvy. Kupujúci je v takomto prípade povinný previesť späť nadobudnuté pozemky na obec Jakubany za nadobúdaciú kúpnu cenu po odpočítaní zábezpeky.
3. Kupujúci je povinný **skolaudovať stavbu rodinného domu do šiestich rokov** od právoplatnosti rozhodnutia o overovacej doložke projektu stavby. Porušenie tejto povinnosti bude považované za podstatné porušenie zmluvy, ktoré zakladá povinnosť kupujúceho zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 % nadobúdacej ceny pozemku.

VIII. ZMLUVNÁ POKUTA

1. Kupujúci je povinný uhradiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania so zaplatením kúpnej ceny.
2. Kupujúci je povinný uhradiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 % nadobúdacej ceny pozemku za porušenie povinnosti podľa čl. VII. bod 1. a čl. VII. bod 3. Zmluvy.
3. Predávajúci je oprávnený započítať uplatnenú zmluvnú pokutu voči akejkolvek pohľadávke, ktorú má v čase započítania voči Kupujúcemu.

IX. ODSTÚPENIE OD ZMLUVY

1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, v prípade závažného porušenia povinností podľa ods. 3.1 tohto článku Zmluvy zo strany Kupujúceho, a to písomným oznámením odstúpenia od Zmluvy doručeným Kupujúcemu.
2. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú v deň doručenia odstúpenia od Zmluvy Predávajúcim Kupujúcemu.
3. Závažným porušením Zmluvy zo strany Kupujúceho sa rozumie:
 - 3.1 Omeškanie Kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny podľa čl. IV ods. 3 Zmluvy.
 - 3.2 Omeškanie kupujúceho so začiatkom výstavby rodinného domu v lehote dvanástich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o overovacej doložke projektu stavby, ktorý sa vzťahuje na predmet tejto Zmluvy.
4. Odstúpením od Zmluvy Predávajúcim, sa Zmluva zrušuje od počiatku.

5. Predávajúci je povinný do 30 (slovom: tridsiatich) dní odo dňa preukázateľného doručenia odstúpenia od Zmluvy Kupujúcemu, uhradenú kúpnu cenu vrátiť Kupujúcemu poukázaním na účet Kupujúceho.
6. V prípade odstúpenia od Zmluvy je Kupujúci povinný previesť späť nadobudnuté Nehnutelnosti na Predávajúceho za nadobúdaciu kúpnu cenu po započítaní uplatnených zmluvných pokút alebo po odpočítaní zo sumy zábezpeky. V prípade odstúpenia od Zmluvy z dôvodu na strane Kupujúceho sa zábezpeka zložená Kupujúcim ako súťažiteľom v rámci OVS nevracia.
7. Predávajúci je oprávnený za účelom úhrady zmluvnej pokuty Kupujúcim, ponechať si časť kúpnej ceny, zodpovedajúcu výške zmluvnej pokuty počítanej podľa čl. VIII. Zmluvy. Uvedené sa použije obdobne aj v prípade, ak časť kúpnej ceny postačí na úhradu len časti zmluvnej pokuty počítanej podľa čl. VIII. Zmluvy.
8. Odstúpením od Zmluvy nárok Predávajúceho na zmluvnú pokutu nezaniká.
9. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, v prípade závažného porušenia povinností zo strany Predávajúceho, a to písomným oznámením odstúpenia od Zmluvy doručeným Predávajúcemu.
10. Odstúpením od Zmluvy Kupujúcim, sa Zmluva zrušuje od počiatku.

X.

SPLNOMOCŇOVACIE USTANOVENIE

4. **Kupujúci týmto výslovne splnomocňuje Predávajúceho**, aby v jeho mene podal návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnosti do katastra nehnuteľností vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu Stará Ľubovňa, a to na podklade tejto Zmluvy v prospech Kupujúceho.
5. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude podaný Predávajúcim po zaplatení celkovej kúpnej ceny Kupujúcim podľa čl. IV. Zmluvy.

XI.

VEĽAJŠIE DOJEDNANIE KU KÚPNEJ ZMLUVE

1. Zmluvné strany zriaďujú v prospech Predávajúceho predkupné právo, pričom obsahom takto zriadeného predkupného práva je záväzok Kupujúceho pre prípad, že by chcel predmet zmluvy akýmkoľvek spôsobom scudzit', najskôr predmet zmluvy ponúknuť ku kúpe Predávajúcemu, t. j. obci Jakubany, a to za cenu, za ktorú túto nehnuteľnosť od Predávajúceho odkúpil. Predkupné právo trvá do okamihu ukončenia výstavby obvodových múrov 1. nadzemného podlažia rodinného domu Kupujúcim na základe právoplatného rozhodnutia o overovacej doložke projektu stavby.

XII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy v Centrálnom registru zmlúv.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy musia byť uzavreté písomne so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Táto Zmluva nahrádza všetky predošlé dohody vykonané ústne alebo písomne, týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy.
4. Výslovne neupravené zmluvné vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky v ich platnom znení.
5. Pokiaľ by niektoré ustanovenia tejto Zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť a účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy dotknutá.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť k uzavretiu 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 uzavretá v tiesni či za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
7. Zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch rovnakej právnej sily, z toho po jednom rovnopise pre každého účastníka Zmluvy a dva rovnopisy pre Okresný úrad, Katastrálny odbor v Starej Ľubovni.

V Jakubanoch, dňa 08.04.2026

Predávajúci:

Kupujúci:

Erik Fáber, rod. Fáber

JUDr. Jozef Mačuga
starosta obce Jakubany