

KÚPNA ZMLUVA
so zriadením predkupného práva ako vecného práva

ktorú uzatvorili:

PREDÁVAJÚCI:
Zároveň oprávnený
z predkupného práva

Obec Beluša
so sídlom Ul. Farská 1045/6, 018 61 Beluša
zast. Jánom Prekopom, starostom obce
IČO: 317 063
DIČ: 2020441445
Bankové spojenie: VUB Považská Bystrica
číslo účtu: 20126372/0200
Tel/fax: 042/4624 600
e-mail: belusa@isternet.sk

(ďalej len "predávajúci")

a

KUPUJÚCI:
Zároveň povinný
z predkupného práva

Obchodné meno/meno a priezvisko: **Ing. Salaj František**

(ďalej len "kupujúci")

(ďalej predávajúci a kupujúci aj ako "zmluvné strany")

ako výsledok **Obchodnej verejnej súťaže**, vyhlásenej Obcou Beluša dňa 11. 02. 2013, za nasledovných podmienok:

Čl. I
Úvodné ustanovenia

Na základe zápisu na LV č. 1 k. ú. Beluša, obec Beluša, okres Púchov je predávajúci vedený ako výlučný vlastník nehnuteľností:

I. stavba:

Budova súp. č. 1042 na parc. KN C 10/1 v k.ú. Beluša

II. pozemok – parcela:

Parc. KN C 10/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 823 m²

Čl. II
Predmet kúpnej zmluvy

Predávajúci touto kúpnu zmluvou so zriadením predkupného práva ako vecného práva len „zmluva“) predáva a kupujúci kupuje do svojho vlastníctva nehnuteľnosti tak, ako je to špecifikované v bode I. a II. tohto článku zmluvy (ďalej všetko len „**predmet zmluvy**“) t. j.:

I. stavba:

Budova súp. č. 1042 na parc. KN C 10/1 v k.ú. Beluša

II. pozemok - parcela:

Parc. KN C 10/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 823 m²

Čl. III
Kúpna cena

1. Zmluvné strany určili kúpnu cenu za predmet zmluvy uvedený v bode II. vzájomnou dohodou, v súlade s ustanovením § 589 Občianskeho zákonníka, na sumu **71.111,00**, slovom: Sedemdesiatjeden tisíc jednostojedenásť eur.
2. Do kúpnej ceny bude v prospech kupujúceho započítaná uhradená zábezpeka v sume 2.000,00€.
3. Zostatok kúpnej ceny vo výške 69.111,00, slovom: Šesťdesiatdeväť tisíc jednostojedenásť eur bude kupujúcim uhradené prevodom na účet predávajúceho pred podaním Návrhu na vklad vlastníckeho práva z tejto kúpnej zmluvy a to najneskôr do 15 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
4. V prípade nedodržania dohodnutých zmluvných podmienok úhrady kúpnej ceny zaniká právny vzťah založený touto kúpnu zmluvou.

Čl. IV Zmluvná pokuta

1. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti kúpnej ceny podľa článku IV bod 3 tejto zmluvy sa účastníci dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,1% z nezaplatenej sumy kúpnej ceny za každý deň omeškania.

Čl. V Predkupné právo

1. Predávajúci a kupujúci sa v zmysle § 603 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) dohodli o zriadení predkupného práva vo forme vecného práva k predmetu zmluvy.
2. Kupujúci sa zaväzuje ponúknuť oprávnenému predmet zmluvy na predaj, v prípade, ak by ho chcel predať. Ponuka musí mať písomnú formu, musí obsahovať všetky podmienky predaja a musí byť preukázateľne doručená predávajúcemu.
3. Predávajúci je povinný za predmet zmluvy zaplatiť cenu ponúkanú niekým iným. V prípade, ak nie je možné takto cenu určiť, je povinný zaplatiť za predmet zmluvy cenu určenú v kúpnej zmluve podľa článku III, bod 1/ tejto zmluvy, a to najneskôr do dvoch mesiacov odo dňa doručenia písomnej ponuky, inak jeho predkupné právo zanikne.
4. V prípade, že nemožno kúpnu cenu určiť podľa článku III. bod 1/ nakoľko došlo k zmenšeniu predmetu zmluvy, bude kúpna cena určená podľa účtovnej hodnoty predmetu zmluvy vedenej ku dňu podpisu zmluvy v účtovníctve predávajúceho.
5. Predkupné právo taktiež zaniká, ak predávajúci nemôže splniť iné podmienky vyplývajúce z písomnej ponuky popri kúpnej cene.
6. Predkupné právo zaniká márnym uplynutím lehoty podľa bodu 3/ a 7/ tohto článku zmluvy. Predkupné právo zaniká aj v prípade, ak oprávnený nemôže vec kúpiť, splniť podmienky ponúknuté popri cene a ak ich nemožno vyrovnáť ani odhadnou cenou.
7. Predkupné právo taktiež zaniká uplynutím 26 mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu zmluvy kupujúcim.
8. Predkupné právo vo forme vecného práva zriadené touto zmluvou vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu predkupného práva vo forme, resp. s účinkami vecného práva do príslušného katastra nehnuteľností.

Čl. VI Právo spätnej kúpy predmetu zmluvy

1. Zmluvné strany sa ďalej v zmysle § 610 OZ dohodli, že predávajúcemu patrí odo dňa vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho aj právo spätnej kúpy predmetu zmluvy, podľa ktorého má predávajúci právo v prípade uplynutia deklarovaného termínu realizácie budúceho účelu (viď čl. VIII. ods. 6/ zmluvy), najneskôr však do 6-tich mesiacov od márneho uplynutia tejto lehoty písomným spôsobom žiadať vrátenie predmetu zmluvy od

- kupujúceho, pričom predávajúci je povinný pri uplatnení tohto práva vrátiť kupujúcemu kúpnu cenu a to do 30-tich dní od uplatnenia si práva spätnej kúpy.
2. Ak predávajúci neuplatní právo spätnej kúpy písomným spôsobom a doporučeným doručením v uvedenej lehote, alebo kupujúci dodrží predpokladaný termín realizácie budúceho účelu, právo spätnej kúpy zanikne.
 3. Ak predávajúci v uvedenej lehote a spôsobom uplatní právo spätnej kúpy, je kupujúci povinný vrátiť predávajúcemu predmet zmluvy. Predávajúci je povinný vrátiť kupujúcemu celú výšku kúpnej ceny, za ktorú mu predmet zmluvy podľa tejto zmluvy predal. V prípade, že nemožno kúpnu cenu určiť podľa článku III. bod 1/ nakoľko došlo k zmenšeniu predmetu zmluvy, bude kúpna cena určená podľa účtovnej hodnoty predmetu zmluvy vedenej ku dňu podpisu zmluvy v účtovníctve predávajúceho.
 4. Ak predávajúci po uplatnení práva spätnej kúpy riadne a včas zaplatí kupujúcemu peňažné plnenia podľa bodu 3/ tohto článku zmluvy, je kupujúci povinný kúpnu zmluvou za podmienok podľa tohto článku previesť na predávajúceho vlastnícke právo k predmetu zmluvy.
 5. Ak predávajúci neposkytne kupujúcemu peňažné plnenia podľa bodu 3/ tohto článku v lehote a výške v ňom uvedených, právo spätnej kúpy predávajúceho podľa tejto zmluvy zanikne.

Čl. VII Osobitné dojednanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že porušenie podstatných zmluvných povinností zakladá oprávnenie odstúpiť od zmluvy tej strane, ktorá je porušením povinností dotknutá. Spôsob odstúpenia sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a je možné ho vykonať do 14 dní od času, kedy sa strana, ktorá chce právo odstúpenia uplatniť, o podstatnom porušení zmluvných podmienok dozvedela.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:
 - a) nedodržanie termínu splatnosti kúpnej ceny podľa článku 3, pričom za dôvod odstúpenia od zmluvy sa považuje meškanie kupujúceho dlhšie ako 10 kalendárnych dní
 - b) porušenie účelu využitia nehnuteľnosti zo strany kupujúceho v súlade s čl. VIII bod 5 tejto zmluvy
 - c) nedodržanie termínu realizácie budúceho účelu využitia zo strany kupujúceho v súlade s čl. VIII bod 6
3. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:
 - a) stav predmetu zmluvy v deň podpisu tejto zmluvy a následne v deň odovzdania predmetu zmluvy nezodpovedá stavu opísanému v tejto zmluve;
 - b) príslušný katastrálny úrad rozhodne inak ako povolením vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy predávajúcim z dôvodov podľa bodu 2 tohto článku nemá kupujúci nárok na refundáciu už vynaložených investičných nákladov na predmet kúpy, ku dňu odstúpenia od zmluvy.
5. Zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VIII Spoločné ustanovenia

1. Predávajúci touto zmluvou predáva kupujúcemu v celosti nehnuteľnosti uvedené v čl. II tejto zmluvy a zaväzuje sa previesť na kupujúceho vlastnícke právo k nim.
2. Kupujúci touto zmluvou od predávajúceho kupuje do výlučného vlastníctva nehnuteľnosti uvedené v čl. II tejto zmluvy a zaväzuje sa zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu podľa článku III tejto zmluvy, riadne a včas.

3. Predávajúci predáva spolu s nehnuteľnosťami definovanými v čl. II tejto zmluvy aj všetky ich súčasti a stavby tvoriace ich príslušenstvo, ktoré nie sú predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, ako aj technologické súčasti prevádzaných nehnuteľností, a to najmä rozvody elektriny, vody, kúrenia, telekomunikácií a iné inžinierske siete a zariadenia.
4. Predávajúci je výlučným vlastníkom predmetu zmluvy a všetkých súčastí a stavieb tvoriacich príslušenstvo predmetu zmluvy, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Beluša, okres Púchov, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Trenčíne, Správa katastra Púchov, na liste vlastníctva č. 1.
5. Kupujúci odkupuje predmet kúpy za účelom využitia ako Polyfunkčná budova.
6. Predpokladaný termín zahájenia realizácie budúceho účelu je rok 2014. Predpokladaným termínom realizácie sa na účely tejto zmluvy rozumie termín začatia prestavby, potvrdený protokolárnym odovzdaním stavby zmluvnému zhotoviteľovi, bez ohľadu na dátum vystavenia prípadného stavebného povolenia. O tejto skutočnosti sa kupujúci zaväzuje písomne informovať predávajúceho.
7. Predávajúci vyhlasuje, že jeho právo nakladať s predmetom zmluvy podľa tejto zmluvy nie je nijako obmedzené a ku dňu podpísania tejto kúpnej zmluvy neviaznu na predmete zmluvy, t.j. na prevádzaných nehnuteľnostiach žiadne dlhy, vecné bremená ani iné právne povinnosti.
8. Kupujúci vyhlasuje, že stav predmetných nehnuteľností pozná, s nehnuteľnosťami sa oboznámil osobnou obhliadkou a v takom stave v akom sa nachádzajú, predmetné nehnuteľnosti tak ako stoja a ležia kupuje.
9. Zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia druhej strane.
10. Náklady spojené so spoločným Návrhom na vklad do katastra nehnuteľností hradí kupujúci. Poplatky súvisiace s notárskym overením podpisov zmluvných strán znáša každá v rozsahu, v akom jej vzniknú.
11. Kúpna zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu zmluvy dňom právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
12. Predávajúci a zároveň oprávnený z vecného bremena nadobudne právo zodpovedajúce vecnému bremenu vkladom do katastra nehnuteľnosti Správy katastra Púchov.
13. Zmluvné strany – účastníci konania sa dohodli, že v určenej lehote odstránia prípadné nedostatky spoločného návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.
14. Kupujúci je oprávnený predmet zmluvy prevziať do užívania a predávajúci je povinný odovzdať predmet zmluvy do užívania do 15-tich pracovných dní po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu zmluvy kupujúcim. O prevzatí predmetu zmluvy do užívania kupujúcim zmluvné strany vyhotovia písomný protokol o prevzatí.
Protokol o prevzatí bude obsahovať:
 - miesto a čas vykonania prevzatia,
 - meno a priezvisko osôb vykonávajúcich prevzatie
 - zoznam prevádzaných nehnuteľností, ktoré boli prevzaté,
 - podpisy osôb vykonávajúcich prevzatie,
 - všetky dostupné dokumenty trvalej dokumentárnej hodnoty (projektová dokumentácia, stav. povolenie, kolaudačné rozhodnutie), ktoré má predávajúci k dispozícii,
 - všetky dostupné revízne správy vyhradených technických zariadení a zariadení podliehajúcich kontrolám a revíziám,
 - kópie všetkých zmlúv na dodávku energií a služieb spojených s užívaním predmetu zmluvy.
15. Účastníci zmluvy sa dohodli, že bezodkladne po vklade tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, najneskôr ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu tejto zmluvy, vykonajú všetky zápisy zmien v príslušných evidenciách, najmä pokiaľ sa týka odberov médií, dane z nehnuteľností a pod. na meno kupujúceho.
16. Predávajúci sa zaväzuje vo vzťahu ku kupujúcemu vyporiadať všetky nároky týkajúce sa úhrad za odber médií, príp. ostatných platieb a poplatkov, ktorých splatnosť nastane po termíne podpisu tejto zmluvy a to podľa stavu ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu tejto zmluvy.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že ako účastníci tejto zmluvy sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať a zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Právny úkon je urobený v predpísanej forme, zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej vôle a na základe pravdivých údajov. Zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Účastníci tejto zmluvy súčasne vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za iných jednostranne nevýhodných podmienok, že je pre nich vzájomne výhodná a že pri podpisovaní tejto zmluvy nebol na nich vyvíjaný nátlak v žiadnej forme.
2. Prevod nehnuteľnosti schválilo Obecné zastupiteľstvo v Beluši, v súlade s § 9a ods. 1 písm. a/ zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, uznesením číslo 43/13.3, zo dňa 25. 03. 2013.
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve sú možné iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží predávajúci, jeden kupujúci a dva Správa katastra, za účelom vkladu zmluvy do katastra nehnuteľností.

Čl. IX

Na základe tejto kúpnej zmluvy vykoná Správa katastra Púchov zápis vlastníckeho práva takto:

Obec: Beluša

kat.ú.: Beluša

na A LV: majetková podstata

I. stavba:

Budova súp. č. 1042 na parc. KN C 10/1 v k.ú. Beluša

II. pozemok – parcela:

Parc. KN C 10/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 823 m²

na BLV: vlastníci:

Ing. Salaj František,

podiel 1/1

na CLV: ťarchy

Predkupné právo k nehnuteľnostiam zapísaným na tomto LV vo forme vecného práva v prospech Obce Beluša v trvaní 26 mesiacov od vkladu vlastníckeho práva v prospech Ing. Františka Salaja, nar. 31.01.1965, bytom Belušské Slatiny 130/ 45, 018 61 Beluša, na základe kúpnej zmluvy zo dňa 24. 05. 2013

V Beluši, dňa

V Beluši, dňa 28. 05. 2013

Za predávajúceho a zároveň
oprávneného z vecného práva

Za kupujúceho a zároveň
povinného z vecného práva

.....
Ján Prekop
Starosta obce

.....
Ing. Salaj František