

K Ú P N A Z M L U V A

uzatvorená podľa § 588 a nasl. ust. zákona č. 40/1964 Zb.
(Občiansky zákonník) v platnom znení
medzi nasledovnými zmluvnými stranami

Predávajúci: **Obec Baloň**
IČO: 00305278
so sídlom: 930 08 Baloň 22
zast.: JUDr. Kristián Tovaryš, starosta
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a. s.
IBAN: SK04 5600 0000 0038 4705 6003
(ďalej len ako „predávajúci“)

a

Kupujúci: **Benedikt Kulacs, rod. Kulacs**
nar. r. č. ,
trvale bytom Baloň 134
občan SR

a manželka

Mgr. Zuzana Kulacsová rod. Anditsová
nar. r. č. ,
trvale bytom Baloň 134
občianka SR
(ďalej len ako „kupujúci“)

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

Článok I. **Predmet prevodu**

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na LV č. 389, v obci Baloň, v katastrálnom území Baloň, ako pozemok parcela č. 3042/33, orná pôda, vo výmere 1011 m², ktorá parcela je parcelou registra „C“ evidovanou na katastrálnej mape, pričom veľkosť spoluvlastníckeho veľkosť spoluvlastníckeho podielu predávajúceho činí 1/1 v pomere k celku.

Nehnutelnosť špecifikovaná vyššie je ďalej uvedená ako „predmet prevodu“.

Článok II.

Predávajúci touto kúpnu zmluvou predáva kupujúcim do ich bezpodielového spoluvlastníctva svoju nehnuteľnosť špecifikovanú v článku I. tejto zmluvy ako predmet prevodu, a zaväzuje sa previesť na kupujúcich svoje vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti, a kupujúci túto nehnuteľnosť kupujú od predávajúceho do ich bezpodielového spoluvlastníctva a zaväzujú sa zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu uvedenú v článku III. tejto zmluvy.

Článok III.

Medzi zmluvnými stranami bola dojednaná kúpna cena za predmet prevodu vo výške 35 385,00 EUR (slovom: tridsaťosemtisícristoosemdesiatpäť eur), ktorá kúpna cena bola vypočítaná ako súčin výmery predmetu prevodu a sumy 35,00 EUR za 1 m².

Kupujúci sa zaväzujú zaplatiť dojednanú kúpnu cenu najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto zmluvy a to bankovým prevodom na účet predávajúceho. Za deň úhrady kúpnej ceny sa považuje deň pripísania celkového finančného obnosu dojednanej kúpnej ceny na účet predávajúceho.

Článok IV.

Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ by kupujúci chceli nehnuteľnosť uvedenú v článku I. tejto zmluvy ako predmet prevodu akýmkoľvek spôsobom previesť na tretiu osobu/tretie osoby, tak kupujúci sú povinní ponúknuť ju na predaj najprv predávajúcemu a to za takú kúpnu cenu, za ktorú predmet prevodu podľa tejto zmluvy nadobudli od predávajúceho. Ponuka musí byť písomná. Takto vymedzené právo predávajúceho zmluvné strany nedohodli ako vecné právo a preto nie je ani predmetom vkladu do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ kupujúci porušia tento svoj záväzok, tak predávajúci má nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške určenej nižšie v odseku 4/ tohto článku, najmenej však vo výške 2500 EUR.

Kupujúci sa zaväzujú, že najneskôr do 31.12.2028 zahájia na predmete prevodu výstavbu vlastnej stavby – rodinného domu a realizujú aspoň jej základy podľa právoplatného stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom. Kupujúci sa tiež zaväzujú, že najneskôr do 31.12.2030 si zaobstarajú (t. j. budú ním disponovať) k stavbe uvedenej v predchádzajúcej vete právoplatné kolaudačné rozhodnutie. Kupujúci sa ďalej zaväzujú, že najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (viď v predchádzajúcej vete) prihlásia seba ako aj ďalších členov ich domácnosti na trvalý pobyt na adresu, ktorá sa bude týkať rodinného domu nachádzajúceho sa na predmete prevodu. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ kupujúci porušia niektorý z uvedených svojich záväzkov, tak predávajúci má nárok na úhradu zmluvnej pokuty (osobitne, za každé jedno porušenie záväzku) vo výške určenej nižšie v odseku 4/ tohto článku, najmenej však vo výške 2500 EUR.

Zmluvné strany sa dohodli, že ak kupujúci porušia niektorý z vyššie uvedených svojich záväzkov, tak predávajúci má právo jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy so všetkými jeho právnymi následkami.

Výška zmluvnej pokuty sa vypočíta ako rozdiel medzi sumou určenou znaleckým posudkom znalca (viď zák. č. 382/2004 Z. z. v platnom znení, pričom osobu znalca určí predávajúci na náklady kupujúcich) ako všeobecná hodnota predmetu prevodu (viď. vyhl.

č. 492/2004 Z. z. v platnom znení) v čase porušenia záväzku kupujúcich, a sumou ktorá bola dojednaná ako kúpna cena za predmet prevodu podľa tejto zmluvy (viď čl. III.).

Dojednanie zmluvnej pokuty pre prípad porušenia záväzkov kupujúcich uvedených v tejto zmluve a spôsob stanovenia jej výšky je daná skutočnosťami, že prevod predmetu podľa tejto zmluvy sa realizuje z dôvodu hodného osobitného zreteľa, týmto prevodom sa snaží obec dosiahnuť svoj zámer, aby mladí obyvatelia zotrvali v obci Baloň, a aby si tu založili svoju rodinu. Zámerom obce Baloň teda nie je predaj predmetu prevodu subjektom na investičné účely, alebo sprostredkovateľom či developérom, ale jej cieľom je, aby boli na ňom v určitom časovom dohľade vybudované rodinné domy mladých obyvateľov obce, preto kúpna cena predmetu prevodu je nižšia, než aká by mohla byť pri zohľadnení existujúcich trhových podmienok alebo pri spôsobe prevodu majetku obce priamym predajom či obchodnou verejnou súťažou (viď čl. 11 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Baloň).

Článok V.

Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že zmluva je pre nich záväzná okamihom podpísania a vlastnícke právo nadobudnú kupujúci k predmetu prevodu vkladom do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálny odbor.

Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok súvisiaci so zápisom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (100 EUR) ako aj alikvotnú časť znaleckého posudku (200 EUR) uhradia kupujúci v lehote a spôsobom ako pri úhrade kúpnej ceny (ďalej len „náklady spojené s prevodom“).

Návrh na vklad predloží predávajúci na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálny odbor po tom, čo obdržal celú dojednanú sumu kúpnej ceny vrátane úhrady nákladov spojených s prevodom. Pokiaľ kupujúci nezaplatia dojednanú kúpnu cenu v plnej výške v súlade s článkom III. tejto zmluvy a/alebo neuhradia náklady spojené s prevodom v súlade s ods. 2/ tohto článku, tak predávajúci má právo jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy so všetkými jeho právnymi následkami.

V zmysle § 42 ods. 3 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení podpis predávajúceho ako obce v zastúpení starostu obce nemusí byť osvedčený.

Článok VI.

Predávajúci vyhlasuje, že na predmete tejto zmluvy neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné právne povinnosti.

Kupujúci prehlasujú, že dobre poznajú stav predmetu prevodu, oboznámili sa s ním obhliadkou na mieste samom a kupujú ho tak bez akýchkoľvek výhrad.

Prevod majetku obce podľa tejto zmluvy bol schválený obecným zastupiteľstvom Obce Baloň na svojom zasadnutí dňa 03. 02. 2025 uznesením č. 140/2025 .

Článok VII.

Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že tento právny úkon je urobený v predpísanej forme, účastníci sú oprávnení nakladať s nehnuteľnosťou, prejavy vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, zmluvná voľnosť a právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli

obmedzené, zmluva neodporuje zákonu, ani zákon neobchádza a neprieči sa dobrým mravom.

Zmluvné strany ďalej prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, svoje osobné a bankové údaje si prekontrolovali, ktoré skutočnosti potvrdzujú vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva exempláre budú predložené Okresnému úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor, za účelom povolenia vkladu do katastra, a každá zo zmluvných strán si obdrží jedno jej vyhotovenie.

Kupujúci týmto poveria predávajúceho s vykonaním relevantných právnych úkonov v záujme odstránenia eventuálnych chýb v písaní alebo počítaní alebo iných zrejmych nesprávností, ktoré by boli vytknuté zo strany Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor, v rámci konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy a to na základe osobitného rozhodnutia o prerušení konania.

V Baloni, dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

.....
JUDr. Kristián Tovaryš
starosta obce

.....
Benedikt Kulacs

.....
Mgr. Zuzana Kulacsová