Kúpna zmluva
č. 05220/2025-PKZ -K40655/25.00

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“)

a

Zmluva o zriadení predkupného práva

(ďalej len „zmluva“)

Čl. I
Zmluvné strany

1. Názov: **Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom**
   Sídlo: Búdková 36, 817 15 Bratislava
   Štatutárny orgán: generálny riaditeľ a námestník generálneho riaditeľa podľa výpisu z obchodného registra
   IČO: 17 335 345
   DIČ: 2021007021
   Bankové spojenie: Štátna pokladnica
   Číslo účtu IBAN: SK35 8180 0000 0070 0000 1638
   zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka č. 35/B
   (ďalej len „predávajúci“ alebo „oprávnený z predkupného práva“)

2. Názov: **Obec Jamník**
   Sídlo: Jamník 101, 053 22 Jamník
   Štatutárny orgán: Ing. František Pavol, starosta obce
   IČO: 00 329 215
   DIČ: 2020717721
   Bankové spojenie: Prima banka
   Číslo účtu: SK90 5600 0000 0034 0190 7002
   (ďalej len „kupujúci“ alebo „povinný z predkupného práva“)

Predávajúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“.

Čl. II
Predmet zmluvy

1. V **k.ú. Jamník**, obec Jamník, okres Spišská Nová Ves je evidovaná nehnuteľnosť zapísaná v liste vlastníctva v prospech Slovenskej republiky v správe Slovenského pozemkového fondu, ktorá bola na základe geometrického plánu č. 3/2020 úradne overeného pod č. G1-90/2020 zameraná a rozdelená nasledovne:

LV č.	C KN p. č.	Druh pozemku	Výmera v m²	Časť B LV Por.č.	Vlastník	Podiel k celku	Novozameraná C KN p.č.	Druh pozemku	Výmera v m²
494	438/109	orná pôda	4993	1	Slovenská republika	1/1	**438/120**	orná pôda	288,0000
							438/121	orná pôda	205,0000
							438/122	orná pôda	216,0000
							438/123	orná pôda	229,0000
							438/124	orná pôda	471,0000
							438/125	orná pôda	296,0000
							438/126	orná pôda	242,0000
							438/127	orná pôda	240,0000
							438/128	orná pôda	237,0000
							438/129	orná pôda	229,0000
							438/130	orná pôda	224,0000
							438/131	orná pôda	358,0000
Celková výmera prevodu									3235,0000

2. Touto zmluvou predávajúci predáva a kupujúci kupuje **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/120**, druh pozemku orná pôda o výmere 288 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/121**, druh pozemku orná pôda o výmere 205 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/122**, druh pozemku orná pôda o výmere 216 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/123**, druh pozemku orná pôda o výmere 229 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/124**, druh pozemku orná pôda o výmere 471 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/125**, druh pozemku orná pôda o výmere 296 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/126**, druh pozemku orná pôda o výmere 242 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/127**, druh pozemku orná pôda o výmere 240 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/128**, druh pozemku orná pôda o výmere 237 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/129**, druh pozemku orná pôda o výmere 229 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/130**, druh pozemku orná pôda o výmere 224 m² v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/131**,

druh pozemku orná pôda o výmere 358 m^2 v podiele 1/1 k celku a za podmienok uvedených v tejto zmluve (ďalej len „predávaný pozemok“).

3. Celková výmera predávaného pozemku je 3235 m^2.

Čl. III
Vzťahy predávajúceho a kupujúceho k predávanému pozemku a vyhlásenie zmluvných strán

1. Predávajúci má v správe predávaný pozemok podľa § 16 ods. 1 písm. a) zákona č. 180/1995 Z.z. a v zmysle § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb. je oprávnený ho previesť do vlastníctva kupujúceho.

2. Predávajúci vyhlasuje, že na základe dostupných dokladov, vzťahujúcich sa na predávaný pozemok, nemá vedomosť o tom, že na predávanom pozemku viazne záložné právo, predkupné právo, vecné bremeno alebo iné obdobné právo tretej osoby.

3. Kupujúci vyhlasuje, že mu je dobre známy stav predávaného pozemku a predávaný pozemok kupuje v stave, v akom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy stojí a leží.

Čl. IV
Dôvod uzatvorenia zmluvy

1. Predávaný pozemok predávajúci predáva kupujúcemu za účelom majetkového vyporiadania pozemku, ktorý je príslušným orgánom štátnej správy určený na výstavbu stavby ***„Radová zástavba v obci Jamník“***. Na tento účel vydala Obec Odorín dňa 13.02.2025 *Územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 2025/00007/02-SU*, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.03.2025.

2. Predávaný pozemok predávajúci predáva kupujúcemu v zmysle § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb.

Čl. V
Kúpna cena a správne poplatky

1. Všeobecná hodnota predávaného pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 71/2025 zo dňa 27.08.2025, vyhotoveného znalcom - Ing. Edita Baginová vo výške 17,47 EUR / m^2.

2. Kúpna cena predávaného pozemku je medzi zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **65 994 EUR**, slovom **Šesťdesiatpäťtisícdeväťstodeväťdesiatštyri EUR** (predávaná výmera 3235 m^2, za jeden (1) m^2 je 20,40 EUR).

3. Náklady spojené s úhradou správnych poplatkov potrebných na prevod predávaného pozemku a vklad predkupného práva znáša kupujúci.

Čl. VI
Spôsob úhrady kúpnej ceny

1. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť za predávaný pozemok kúpnu cenu podľa Čl. V bod 2. zmluvy **vo výške 65 994 EUR** na základe doručenej faktúry do 60 kalendárnych dní od podpísania tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

2. Zaplatením kúpnej ceny kupujúcim sa rozumie deň pripísania na účet predávajúceho podľa Čl. I bod 1. tejto zmluvy.

3. Ak sa kupujúci dostane do omeškania s úhradou kúpnej ceny je predávajúci oprávnený od kupujúceho požadovať zo sumy, s úhradou ktorej je v omeškaní, zaplatenie úrokov z omeškania za obdobie omeškania. Výška úrokov z omeškania sa spravuje ustanoveniami § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. VII
Návrh na vklad do katastra nehnuteľností

1. Elektronický návrh na vklad vlastníckeho práva k predávanému pozemku do katastra nehnuteľností predkladajú zmluvné strany spoločne. Do 60 kalendárnych dní po úhrade kúpnej ceny zašle predávajúci kupujúcemu návrh na vklad podpísaný predávajúcim spolu so zmluvou a prílohami k návrhu na vklad. Kupujúci sa zaväzuje bezodkladne, najviac však do 30 dní od prevzatia v predchádzajúcej vete uvedených dokumentov, podpísať návrh na vklad a doručiť okresnému úradu zmluvu spolu s prílohami. V súlade s ustanovením bodu 3 Článku V zmluvy kupujúci hradí správne poplatky za vklad práv podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

2. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predávanému pozemku po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k predávanému pozemku.

Čl. VIII
Predkupné právo

1. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva v prospech predávajúceho podľa §§ 602-606 Občianskeho zákonníka spočívajúceho v práve predávajúceho kúpiť predávaný pozemok uvedený v Čl. II tejto zmluvy, a to **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/120**, druh pozemku orná pôda o výmere 288 m^2 v podiele 1/1 k celku,

novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/121, druh pozemku orná pôda o výmere 205 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/122**, druh pozemku orná pôda o výmere 216 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/123**, druh pozemku orná pôda o výmere 229 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/124**, druh pozemku orná pôda o výmere 471 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/125**, druh pozemku orná pôda o výmere 296 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/126**, druh pozemku orná pôda o výmere 242 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/127**, druh pozemku orná pôda o výmere 240 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/128**, druh pozemku orná pôda o výmere 237 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/129**, druh pozemku orná pôda o výmere 229 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/130**, druh pozemku orná pôda o výmere 224 m^2 v podiele 1/1 k celku, **novovytvorenú „C“KN parcelu č. 438/131**, druh pozemku orná pôda o výmere 358 m^2 v podiele 1/1 k celku alebo akúkoľvek jeho časť (ďalej len „predmet predkupného práva“) v prípade, ak ho chce kupujúci predať, alebo akýmkoľvek iným spôsobom scudziť a to za rovnakú cenu ako ho kúpil kupujúci od predávajúceho, resp. v prípade ak kupujúci zamýšľa scudziť len časť predmetu predkupného práva, alikvotnú časť pripadajúcu na túto časť predmetu predkupného práva. Predkupné právo zriadené touto zmluvou v prospech predávajúceho ako oprávneného z predkupného práva je zriadené ako vecné právo.

2. V prípade úmyslu kupujúceho scudziť predmet predkupného práva alebo akúkoľvek jeho časť, je povinný zaslať predávajúcemu výzvu. Výzvu na kúpu je kupujúci povinný vyhotoviť písomne a doručiť predávajúcemu spolu s priloženým návrhom kúpnej zmluvy v prospech predávajúceho, ktorá bude obsahovať podstatné náležitosti zmluvy v rozsahu podmienok podľa tejto zmluvy, pričom kúpna cena bude v súlade s bodom 1 tohto Článku zmluvy určená ako cena zhodná s kúpnou cenou uvedenou v Článku V tejto zmluvy, resp. jej alikvotnou časťou.

3. Predávajúci ako oprávnený z predkupného práva je povinný sa vyjadriť, či si uplatňuje alebo neuplatňuje predkupné právo do 90 dní odo dňa doručenia výzvy uvedenej v bode 2 tohto článku a v prípade uplatnenia predkupného práva sa predávajúci ako oprávnený z predkupného práva zaväzuje uhradiť cenu za predmet predkupného práva do 60 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

4. Návrh na vklad predkupného práva do katastra nehnuteľností predkladajú zmluvné strany spoločne spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva k predávanému pozemku.

5. K nadobudnutiu predkupného práva dôjde právoplatným rozhodnutím okresného úradu o povolení vkladu do katastra nehnuteľností.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo sa zriaďuje na dobu určitú, a to do doručenia právoplatného kolaudačného rozhodnutia k celej stavbe, ktorá bola dôvodom

na prevod predávaného pozemku podľa Čl. IV tejto zmluvy predávajúcemu. O výmaz predkupného práva požiada príslušný okresný úrad, katastrálny odbor predávajúci na základe žiadosti kupujúceho po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia, a to do 60 dní od predloženia žiadosti kupujúcim.

Čl. IX
Odstúpenie od zmluvy a zmluvná pokuta

1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy, a to aj bez predchádzajúcej písomnej výzvy na nápravu doručenej kupujúcemu, ak nebude kúpna cena podľa Čl. V bod 2 poukázaná na účet predávajúceho v dohodnutom termíne a v dohodnutej výške.

2. Kupujúci v prípade odstúpenia od zmluvy predávajúcim z dôvodu uvedenom v bode 1. tohto Článku zmluvy je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10% z kúpnej ceny. Zmluvná pokuta je splatná do 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy na jej zaplatenie kupujúcemu, a to na účet predávajúceho. Zmluvné strany zhodne potvrdzujú v súlade s ustanovením bodu 8 tohto Článku zmluvy, že záväzok kupujúceho uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu podľa podmienok uvedených v tomto bode zmluvy trvá aj po zániku účinnosti tejto zmluvy.

3. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak kupujúci poruší predkupné právo predávajúceho vyplývajúce z tejto zmluvy a pozemok prevedie v rozpore s dojedaniami o predkupnom práve dohodnutými v tejto zmluve na tretiu osobu.

4. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od zmluvy v prípade, ak bude vydané právoplatné rozhodnutie okresného úradu o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy alebo bude návrh na vklad vlastníckeho práva právoplatne zamietnutý.

5. Odstúpenie od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou musí byť písomné a zaslané do elektronickej schránky druhej zmluvnej strany cez Ústredný portál verejnej správy. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia. Zmluvné strany vyhlasujú, že účinným dôvodom odstúpenia môžu byť len dôvody odstúpenia uvedené v zákone alebo dohodnuté v tejto zmluve (ďalej aj ako „kvalifikované odstúpenie"). Na odstúpenie od zmluvy z iných dôvodov ako je uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu sa neprihliada a nemá voči druhej zmluvnej strane nijaké účinky. V prípade nepotvrdenia notifikácie o doručení odstúpenia druhou zmluvnou stranou v úložnej lehote sa bude odstúpenie považovať za doručené márnym uplynutím úložnej lehoty 15 dní (tzv. fikcia doručenia). Ustanovenia tohto bodu zmluvy o doručovaní sa primerane použijú aj na doručovanie iných písomností vyplývajúcich z tejto zmluvy, ak nie je v zmluve dohodnuté inak.

6. Dňom doručenia kvalifikovaného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane sa zmluva od začiatku zrušuje.

7. V prípade kvalifikovaného odstúpenia od zmluvy sú si zmluvné strany povinné vrátiť už poskytnuté plnenia. Predávajúci je oprávnený započítať finančné plnenie poskytnuté mu kupujúcim z akéhokoľvek dôvodu so zmluvnou pokutou a/alebo náhradou škody, vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo spôsobených skutočnosťami a právnymi vzťahmi súvisiacimi s touto zmluvou.

8. Kvalifikované odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nárokov zmluvných strán na náhradu škody a zmluvnú pokutu vzniknutých porušením zmluvy.

Čl. X
Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nedôjde k realizácii stavby podľa ***Územného rozhodnutia o umiestnení stavby č. 2025/00007/02-SU*** vydaného Obcou Odorín dňa 13.02.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.03.2025, alebo dôjde k zániku právoplatnosti tohto rozhodnutia, kupujúci písomne oznámi túto skutočnosť predávajúcemu do jedného mesiaca od jej vzniku. V prípade, ak túto skutočnosť predávajúcemu kupujúci v tejto lehote písomne neoznámi, kupujúci sa zaväzuje predávajúcemu uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 10 % kúpnej ceny. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že predávajúci je oprávnený najneskôr do jedného roku od doručenia oznámenia kupujúceho uvedeného v prvej vete tohto bodu zmluvy písomne vyzvať kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy, na základe ktorej kupujúci predávajúcemu spätne odpredá predávaný pozemok za tú istú kúpnu cenu, za ktorú ho od predávajúceho kúpil so šesťdesiatdňovou splatnosťou kúpnej ceny odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy a kupujúci sa zaväzuje túto zmluvu uzavrieť do 30 dní od doručenia výzvy. Bezodkladne, najneskôr do 10 pracovných dní po nadobudnutí účinnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa tohto Článku zmluvy podá kupujúci návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech predávajúceho a následného výmazu predkupného práva. Správne poplatky súvisiace s prevodom vlastníctva a výmazom predkupného práva upraveným v tomto Článku zmluvy znáša kupujúci.

Čl. XI
Záverečné ustanovenia

1. Kupujúci splnomocňuje predávajúceho na podpísanie dodatku ku zmluve za kupujúceho, obsahom ktorého bude oprava chýb v písaní, počítaní a iných zrejmých nesprávností v texte zmluvy. Kupujúci splnomocňuje predávajúceho k podpísaniu a podaniu dodatkov k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a taktiež pri prerušení konania o návrhu na vklad k podaniu žiadosti o predĺženie lehoty v zmysle § 31a písm. d) zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Predávajúci toto splnomocnenie prijíma.

2. Podmienky spracúvania osobných údajov, ako aj informácie v zmysle Čl. 13 a nasl. všeobecného nariadenia o ochrane údajov sa nachádzajú na webovom sídle predávajúceho https://www.pozfond.sk v sekcii ochrana osobných údajov.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto kúpnu zmluvu uzatvárajú ako prejav svojej slobodnej a vážnej vôle. Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok. Zároveň vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, že prejavy ich vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nakoľko doslovné znenie zmluvy je v plnom súlade s týmto prejavom, túto na znak súhlasu podpísali.

4. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Bratislave, dňa.....

Predávajúci:
a oprávnený z predkupného práva:

SIGNED
.....
generálny riaditeľ
Slovenského pozemkového fondu

SIGNED
.....
námestník generálneho riaditeľa
Slovenského pozemkového fondu

V Jamníku, dňa.....

Kupujúci
a povinný z predkupného práva:

SIGNED
.....
Ing. František Pavol
starosta obce