

K ú p n a z m l u v a

uzavretá v zmysle § 588 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY

1. **Predávajúci:** Obec Kalná nad Hronom
Sídlo: Červenej armády 55, 935 32 Kalná nad Hronom
Zastúpený: Ing. Igor Gogora, PhD. – starosta obce
IČO: 00307131
DIČ: 2021218683
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: 26823152/0200
IBAN: SK06 0200 0000 0000 2682 3152
BIC: SUBASKBX
Telef: 036/6395109
Email: obec@kalna.eu

2. **Kupujúci:** Michaela Frajková, rod. Gočevová
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: Mieru 112/1, 935 32 Kalná nad Hronom
Štátna príslušnosť:

a manžel Branislav Frajka, rod. Frajka
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: Ul. Z. Nejedlého 2877/55, Levice
Štátna príslušnosť:

PREAMBULA

1. Táto Zmluva sa uzatvára ako **výsledok obchodnej verejnej súťaže** na predaj nehnuteľností „**Stavebné pozemky pre účely IBV v lokalite „R1“ v obci Kalná nad Hronom – 2.kolo**“ vyhlásenej obcou Kalná nad Hronom, dňa 21.11.2025 na základe schváleného uznesenia obecného zastupiteľstva obce Kalná nad Hronom č. 9/VIII/2025/OZ zo dňa 19.11.2025 (ďalej len „OVS“) a v súlade so záväznými podmienkami OVS.
2. Zmluva sa uzatvára medzi Predávajúcim ako vyhlasovateľom OVS a Kupujúcim ako úspešným súťažiteľom v OVS.

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemok v obci Kalná nad Hronom, k.ú. Kalná, vedenom Okresným úradom Levice, katastrálny odbor na LV č. 1513 ako parcela reg.“C“ p.č. 2324 - orná pôda o výmere 893 m² (ďalej len „nehuteľnosť“).
2. Predávajúci prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnosti definovanej v čl. I. ods. 1 zmluvy na kupujúceho a kupujúci kupuje nehnuteľnosť definovanú v čl. I. ods. 1 zmluvy od predávajúceho. Kupujúci nadobúdajú nehnuteľnosť v podiele 1/1 (slovom: v celosti) do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.
3. Nehuteľnosť je určená výlučne na výstavbu jedného rodinného domu pre vlastné účely kupujúceho v zmysle OVS.

4. Nehnuteľnosť sa predáva s vybudovanými prípojkami na inžinierske siete plyn, elektrina a voda, vrátane vodomernej a kanalizačnej šachty.
5. Kupujúci berie na vedomie, že pozemok je vedený ako orná pôda a na vydanie stavebného povolenia je potrebná zmena druhu pozemku a vyňatie jeho časti z pozemkového pôdneho fondu. Predávajúci týmto prehlasuje, že zmena druhu pozemku je v súlade s územným plánom a úspešnému uchádzačovi poskytne súčinnosť pri procese vyňatia na Okresnom úrade Levice, pozemkový a lesný odbor.

Článok II.

Kúpna cena a spôsob jej úhrady

1. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje pozemok špecifikovaný v čl. I. ods. 1. tejto zmluvy, za kúpnu cenu v zmysle návrhu predloženého kupujúcim v OVS č. 579/2025/2 zo dňa 8.12.2025 vo výške **61 200 €** (slovom: *šesťdesiatjedentisíc dvesto eur*).
2. Časť kúpnej ceny bola kupujúcim zaplatená formou zábezpeky vo výške 15.000 € (slovom pätnásťtisíc eur) v zmysle podmienok OVS.
3. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške **46 200 €** na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
4. V prípade omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny, je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
5. V prípade, že kupujúci neuhradí kúpnu cenu v stanovenej výške a termíne, vyhradzuje si predávajúci právo na odstúpenie od zmluvy, čo kupujúci berie na vedomie. V prípade odstúpenia predávajúceho od kúpnej zmluvy, prepadá zaplatená zábezpeka v prospech predávajúceho v plnom rozsahu a tento nie je povinný zábezpeku vrátiť.

Článok III.

Vklad vlastníckeho práva

1. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom kúpy podľa tejto zmluvy, nadobudne kupujúci vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedenom na príslušnom Okresnom úrade, katastrálnom odbore.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva podá predávajúci.
3. Správny poplatok spojený s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností hradí predávajúci a tento sa zaväzuje zaplatiť na základe platobného predpisu vystaveného príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom.
4. V prípade, ak katastrálny odbor Okresného úradu Levice svojím rozhodnutím zamietne návrh na vklad, sú zmluvné strany povinné vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia, vyplývajúce z uzatvorenej kúpnej zmluvy a to najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Článok IV.

Osobitné ustanovenia

1. Kupujúci prehlasuje, že stav prevádzanej nehnuteľnosti pozná a je s ním uzrozmeneý a nehnuteľnosť v takomto stave preberá. Táto zmluva nahrádza protokol o vzájomnom odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti, kde predávajúci je súčasne odovzdávajúcim a kupujúci je preberajúcim a dňom právoplatnosti nadobudnutia rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva do katastra

nehnutelností dôjde súčasne k odovzdaniu a prevzatíu nehnuteľnosti, ktorá je predmetom kúpy podľa tejto zmluvy.

2. Predávajúci prehlasuje, že na predmete kúpy neviazu žiadne ťarchy, dlhy ani vecné bremená a ani žiadne iné právne vady, ani iné vady, na ktoré by mali upozorniť druhú stranu a to ani exekučné a súdne rozhodnutia, ktoré by poškodili kupujúceho.
3. Predávajúci sa zaväzuje, že od okamihu uzatvorenia tejto zmluvy, až do povolenia vkladu vlastníckych práv v prospech kupujúceho nebude s predávanou nehnuteľnosťou fakticky alebo právne nakladať.
4. Ak by vyhlásenia predávajúceho uvedené v tomto článku boli nepravdivé a poškodilo by kupujúceho, má kupujúci právo na náhradu škody, ktorá by mu týmto vznikla alebo má právo odstúpiť od zmluvy.
5. Kupujúci prehlasuje, že je oboznámený s tým, že v súlade s ustanovením OVS časť II. Všeobecné podmienky, ods. 2 sa nehnuteľnosť predáva výlučne za účelom výstavby 1 rodinného domu a príslušenstva.
6. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením OVS časť II. Všeobecné podmienky, ods. 20 dohodli, že kupujúci je povinný **začať s výstavbou rodinného domu** na prevádzanej nehnuteľnosti **do troch (3) rokov** od nadobudnutia nehnuteľnosti. Za začiatok výstavby sa považuje deň určený v oznámení o začatí stavebných prác. Porušenie tejto povinnosti bude považované sa podstatné porušenie zmluvy, ktoré zakladá právo predávajúceho (vyhlasovateľa OVS) odstúpiť od kúpnej zmluvy. Kupujúci je v takomto prípade povinný previesť späť nadobudnutý pozemok na predávajúceho za nadobúdaciú kúpnu cenu po odpočítaní zábezpeky a to na základe písomnej výzvy predávajúceho, ktorá bude obsahovať aj kúpnu zmluvu. V tomto prípade je kupujúci povinný túto zmluvu podpísať a doručiť späť predávajúcemu v lehote do 7 dní odo dňa jej doručenia. V odôvodnených prípadoch môže obecné zastupiteľstvo lehotu predĺžiť.
7. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením OVS časť II. Všeobecné podmienky, ods. 21 dohodli, že kupujúci je **povinný skolaudovať stavbu rodinného domu** nachádzajúcu sa na prevádzanej nehnuteľnosti **do troch (3) rokov** od právoplatnosti stavebného povolenia. Porušenie tejto povinnosti bude považované sa podstatné porušenie zmluvy, ktoré zakladá povinnosť kupujúceho zaplatiť predávajúcemu (vyhlasovateľovi OVS) **zmluvnú pokutu** vo výške 30 % kúpnej ceny nehnuteľnosti. V odôvodnených prípadoch môže obecné zastupiteľstvo lehotu predĺžiť alebo upustiť od povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu.
8. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením OVS časť II. Všeobecné podmienky, ods. 22 dohodli, že kupujúci má právo, v lehote **do päť (5) rokov** od skolaudovania stavby nachádzajúcej sa na prevádzanej nehnuteľnosti, **previesť vlastníctvo alebo spoluvlastnícky podiel** na prevádzanej nehnuteľnosť a/alebo rozostavanú stavbu alebo skolaudovanú stavbu na prevádzanej nehnuteľnosti tretej osobe **len s predchádzajúcim písomným súhlasom** obecného zastupiteľstva obce Kalná nad Hronom. Pri porušení tohto ustanovenia uhradí úspešný navrhovateľ **zmluvnú pokutu** vo výške 50 000 EUR. V odôvodnených prípadoch si obecné zastupiteľstvo vyhradzuje právo lehotu predĺžiť alebo upustiť od povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu.
9. V prípade prevodu vlastníctva na tretiu osobu v súlade s ods. 2,3, a 4 je kupujúci povinný zaviazat' nového vlastníka na splnenie všetkých podmienok uvedených v týchto odsekoch.

Článok V.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
3. Predávajúci svojim podpisom potvrdzuje, že prevod vlastníctva je v **súlade s § 9ab ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí** v znení neskorších predpisov. Na kupujúcich sa nevzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora nakoľko kupujúci v zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 315/2016 Z.z. **nie sú partnerom verejného sektora**.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch, jedno vyhotovenie pre každú zo zmluvných strán a 2 vyhotovenia k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že prejavy ich vôle sú jasné, určité a zrozumiteľné a že túto zmluvu neuzavreli za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

Za predávajúceho:

V Kalnej nad Hronom dňa 12.12.2025

Ing. Igor Gogora, PhD.
starosta obce



Za kupujúceho:

V Kalnej..... dňa 12.12.2025

Michaela Frajková

Branislav Frajka