

## Kúpna zmluva

uzatvorená v zmysle § 588 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi zmluvnými stranami

### Predávajúci:

#### Obec Mníchova Lehota

sídlo: Mníchova Lehota č. 90, 913 21 Trenčianska Turná

IČO: 00311774

DIČ: 2021079753

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. Trenčín

IBAN: SK80 5600 0000 0006 1127 8001

zastúpený: Mgr. Jozef Kováč, starosta obce

(ďalej: "predávajúci")

a

### Kupujúci:

obchodné meno: MBR – stav, s.r.o.

sídlo: Okružná cesta 932/26, Trhová Hradská 930 13

IČO: 50526235

DIČ: 2120360869

bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18,  
815 63 Bratislava

IBAN: SK5875000000004023850196

zastúpený: Roland Szajkó – konateľ spoločnosti

(ďalej: "kupujúci")

(„predávajúci“ a „kupujúci“ spolu aj ako „zmluvné strany“)

## Článok 1 Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve predávajúceho. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nasledovné nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Trenčín, obec Mníchova Lehota, katastrálne územie Mníchova Lehota, a to:
  - parcely registra C zapísané na LV č. 3250:
    - parcela číslo 4001 o výmere 933 m<sup>2</sup> - orná pôda,
    - parcela číslo 4002 o výmere 872 m<sup>2</sup> - orná pôda,
    - parcela číslo 4003 o výmere 754 m<sup>2</sup> - orná pôda,
    - parcela číslo 4004 o výmere 854 m<sup>2</sup> - orná pôda,
    - parcela číslo 4000/1 o výmere 874 m<sup>2</sup> - orná pôda,
    - parcela číslo 4005 o výmere 780 m<sup>2</sup> - orná pôda(ďalej aj ako „nehnuteľnosti“)
2. Predávajúci prevádza zo svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy na kupujúceho za dohodnutú kúpnu cenu podľa čl. 2 tejto kúpnej zmluvy. Kupujúci za dohodnutú kúpnu cenu nadobúda nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy do svojho

- výlučného vlastníctva.
3. Kupujúci berie na vedomie, že predmet zmluvy uvedený v čl.1 bod 1 tejto zmluvy nie je možné deliť, predmetné nehnuteľnosti sa predávajú ako celok.

## **Článok 2**

### **Kúpna cena a jej splatnosť**

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy vo výške 35,10 € / m<sup>2</sup> (slovom tridsaťpäť eur desať centov), celkom vo výške 177.851,70 € (slovom stosedemdesiatsedemtisíc osemstopäťdesiatjeden eur sedemdesiat centov). Predávajúci nie je platca DPH.
2. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť kúpnu cenu pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, najneskôr však do 1 mesiaca od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže. Ak kupujúci nezaplatí dohodnutú kúpnu cenu v lehote uvedenej v predchádzajúcej vete tohto bodu zmluvy, má predávajúci právo odstúpiť od tejto zmluvy. Táto zmluva zaniká momentom doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy kupujúcemu, na jeho adresu uvedenú v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy (str. 1 tejto zmluvy), prípadne na novú adresu kupujúceho, pokiaľ táto zmena adresy bude preukázateľne oznámená predávajúcemu, pričom doručovanie sa riadi ustanovením čl. 6 bod 3 tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy.
3. Závazok kupujúceho zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu sa považuje za splnený dňom pripísania sumy kúpnej ceny v jej plnej výške na účet predávajúceho, uvedený v tejto kúpnej zmluve.

## **Článok 3**

### **Vyhlásenia zmluvných strán**

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho so stavom nehnuteľností uvedených v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy a prehlasuje, že na prevádzaných nehnuteľnostiach v čl. 1 bod 1 neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné ťarchy.
2. Predávajúci predáva nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy v stave, v akom sa nachádzajú. Predávajúci prehlasuje, že nehnuteľnosti uvedené v čl.1 bod 1 tejto zmluvy sú podľa platnej územnej dokumentácie obce Mníchova Lehota spôsobilé k výstavbe, ktorá je predmetom záväzku kupujúceho podľa bodu 3 tohto článku. Kupujúci prehlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa so stavom nehnuteľností uvedených v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy pred uzavretím tejto zmluvy na mieste samom na vlastné oči dôkladne oboznámil, ich právny, technický, faktický stav, geologické pomery na týchto nehnuteľnostiach a ich účelové určenie podľa územnoplánovacej dokumentácie sú mu dobre známe a v takom stave ich bez výhrad kupuje do výlučného vlastníctva. Predávajúci prenecháva kupujúcemu nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy tak ako stoja a ležia a kupujúci ich takto kupuje.
3. Kupujúci sa zaväzuje dodržať podmienky stanovené obchodnou verejnou súťažou vyhlásenou predávajúcim na nehnuteľnosti uvedené v čl. bode 1 tejto kúpnej zmluvy, schválenou dňa 03.03.2017 uznesením Obecného zastupiteľstva v Mníchovej Lehote č. 357/2017, teda:
  - a) kupujúci sa zaväzuje, že v lehote do 5 rokov od odkúpenia nehnuteľností uvedených v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy využije tieto nehnuteľnosti v súlade s účelom stanoveným Územným plánom obce Mníchova Lehota v znení jeho zmien a doplnkov, teda na nehnuteľnostiach zrealizuje výstavbu a kolaudáciu minimálne 20 bytových jednotiek.
  - b) kupujúci sa zaväzuje, že v lehote do 5 rokov od odkúpenia nehnuteľností definovaných v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy vybuduje na niektorej z nehnuteľností uvedených v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy verejné detské ihrisko na výmere minimálne 200 m<sup>2</sup>.

- c) kupujúci sa zaväzuje, že v lehote do 5 rokov od odkúpenia nehnuteľností uvedených v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy vybuduje na nehnuteľnostiach uvedených v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy inžinierske siete s nasledovnými kapacitami:

Vodovod: DN 100, STL Plynovod: DN 63 bez pripojovacích prípojk k bytovým jednotkám, špecifikovaným v čl. 3 bod 3 písmeno a) tejto zmluvy, Rozvody NN a Verejné osvetlenie, všetky až po hranicu parcely č. 4119 v k.ú. Mníchova Lehota a po ich kolaudácii ich bezodplatne odovzdá do majetku obce Mníchova Lehota alebo prevedie do vlastníctva príslušného verejného prevádzkovateľa inžinierskej siete.

4. V prípade porušenia záväzkov podľa čl. 3 bod 3 tejto zmluvy zo strany kupujúceho, vzniká predávajúcemu popri nároku na zmluvnú pokutu aj nárok na odstúpenie od zmluvy. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj v prípade porušenia akéhokoľvek záväzku kupujúceho, uvedeného v tejto zmluve alebo ak sa akékoľvek prehlásenie kupujúceho ukáže ako nepravdivé alebo neúplné. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy a zmluvné strany sú povinné vrátiť si poskytnuté plnenia. Pre odstránenie pochybností sa pod pojmom poskytnuté plnenia rozumie, že predávajúci je povinný vrátiť kupujúcemu zaplatenú kúpnu cenu vo výške podľa čl. 2 bod 1 tejto zmluvy a kupujúci je povinný vrátiť predávajúcemu nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy v stave, v akom ich od predávajúceho prevzal. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nárokov predávajúceho na zmluvné pokuty, ktoré podľa vôle zmluvných strán majú trvať aj po ukončení zmluvy.

#### Článok 4

#### Zmluvné pokuty a sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci má právo požadovať od kupujúceho zmluvnú pokutu za nesplnenie záväzkov kupujúceho, uvedených v čl. 3 bod 3 tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak kupujúci porušenie povinností nezavinil, okrem prípadu kedy k nesplneniu uvedených záväzkov kupujúceho dôjde z dôvodu omeškania s vydaním rozhodnutí o pripojení vodovodných, elektrických a plynárenských prípojk zo strany spoločností poskytujúcich dodávku a distribúciu elektriny, vody a plynu. Kupujúci sa zaväzuje, že v prípade nesplnenia záväzkov definovaných v čl. 3 bode 3 tejto zmluvy, zaplatí predávajúcemu zmluvné pokuty v nasledujúcej výške:
  - a) za nesplnenie záväzku uvedeného v čl. 3 bode 3 písmeno a) tejto zmluvy zaplatí kupujúci predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50 000,00 €
  - b) za nesplnenie záväzku uvedeného v čl. 3 bode 3 písmeno b) tejto zmluvy zaplatí kupujúci predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 000,00 €
  - c) za nesplnenie záväzku uvedeného v čl. 3 bode 3 písmeno c) tejto zmluvy zaplatí kupujúci predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 40 000,00 €
2. Zmluvnú pokutu sa kupujúci zaväzuje zaplatiť do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti predávajúceho o uhradenie zmluvnej pokuty.
3. Za nesplnenie záväzkov kupujúceho, uvedených v čl.3 bod 3 tejto zmluvy, sa nepovažuje:
  - (i) nesplnenie záväzku z dôvodu výskytu zásahu vyššej moci (vis major), teda ak nastane prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle kupujúceho a bráni mu v splnení jeho povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by kupujúci takúto prekážku alebo jej následky odvrátil, alebo prekonal, a že by v čase podpisu tejto zmluvy túto prekážku predvídal, napr. vojna, mobilizácia, povstanie, živelné pohromy atď., pričom táto prekážka musí bezprostredne ovplyvniť možnosť plnenia zo zmluvy. Za prekážku vis major sa nepovažuje prekážka, ktorá vznikne až v čase, keď kupujúci bude v omeškaní s plnením svojich povinností alebo ak prekážka vznikne z hospodárskych pomerov kupujúceho. Ak v priebehu trvania tejto zmluvy nastane skutočnosť uvedená v tomto bode zmluvy, ktorá zabráni kupujúcemu v plnení jeho zmluvných povinností, je kupujúci, ktorý sa na vyššiu moc odvoláva, povinný, najneskôr do 15

dní od vzniku prekážky oznámiť túto skutočnosť predávajúcemu, inak nemá právo sa na vyššiu moc v budúcnosti odvolávať.

(ii) nemožnosť plnenia záväzku kupujúceho z dôvodu výskytu vážnej a nepredvídateľnej prekážky absolútne brániacej z technického alebo právneho hľadiska začať alebo pokračovať vo výstavbe, ktorá v čase podpisu tejto zmluvy nebola zmluvným stranám známa (napr. archeologické nálezisko, jestvujúce elektrické, plynovodné alebo kanalizačné vedenie a pod.). Za takúto prekážku sa nepovažuje prekážka, ktorú možno dnešnými technickými či právnymi prostriedkami odstrániť, a to bez ohľadu na výšku nákladov vzniknutých s odstránením tejto prekážky.

4. V prípade nemožnosti plnenia záväzku podľa čl. 4 bod 3 tejto zmluvy zo strany kupujúceho, vzniká kupujúcemu nárok na odstúpenie od zmluvy. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj v prípade porušenia akéhokoľvek záväzku predávajúceho uvedeného v tejto zmluve alebo ak sa akékoľvek prehlásenie predávajúceho ukáže ako nepravdivé alebo neúplné. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy a zmluvné strany sú povinné vrátiť si poskytnuté plnenia. Pre odstránenie pochybností sa pod pojmom poskytnuté plnenia rozumie, že predávajúci je povinný vrátiť kupujúcemu zaplatenú kúpnu cenu vo výške podľa čl. 2 bod 1 tejto zmluvy a kupujúci je povinný vrátiť predávajúcemu nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 bod 1 tejto zmluvy v stave, v akom ich od predávajúceho prevzal.

## **Článok 5** **Ostatné dojednania**

1. Predávajúci sa zaväzuje, že prevádzané nehnuteľnosti fyzicky odovzdá kupujúcemu do 3 dní od zaplatenia celej kúpnej ceny uvedenej v čl. 2 bode 2 tejto zmluvy.
2. Predávajúci sa zaväzuje vydať najneskôr do štyroch (4) mesiacov od dňa podania žiadosti o vydanie územného rozhodnutia územné rozhodnutie a stavebné povolenie najneskôr do dvoch (2) mesiacov odo dňa vydania územného rozhodnutia, za splnenia všetkých podmienok zo strany kupujúceho.
3. Predávajúci sa zaväzuje po výstavbe a kolaudácii verejného detského ihriska podľa čl. 3 bod 3 písmeno b) a verejných komunikácií vybudovaných kupujúcim v zmysle Územného plánu obce Mníchova Lehota (verejnými komunikáciami nie sú plochy, na ktorých budú vybudované parkoviská a ostatné súčasti a príslušenstvo k stavbám bytoviek) odkúpiť pozemky, na ktorých bude verejné ihrisko a verejné komunikácie umiestnené, maximálne však vo výmere 200 m<sup>2</sup> pre detské ihrisko a v maximálnej výmere 900 m<sup>2</sup> pre verejné komunikácie, za rovnakú kúpnu cenu za m<sup>2</sup> nehnuteľnosti, ako je uvedené v čl. 2 bod 1 tejto zmluvy. Odkupované pozemky budú vymedzené geometrickým plánom vyhotoveným kupujúcim a schváleným predávajúcim po výstavbe a kolaudácii verejného detského ihriska a verejných komunikácií.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností musia podpísať obe zmluvné strany, pričom tento podpíšu až po zaplatení celej kúpnej ceny podľa čl. 2 tejto zmluvy. Prílohou a neoddeliteľnou súčasťou návrhu na vklad bude písomné vyhlásenie predávajúceho, ktorým pre účely katastrálneho konania potvrdí zaplatenie kúpnej ceny zo strany kupujúceho. Návrh na vklad podajú na katastrálny odbor Okresného úradu v Trenčíne obe zmluvné strany spoločne. Zmluvné strany sa dohodli, že správne poplatky súvisiace so zápisom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.
5. V prípade, ak by katastrálny odbor z akéhokoľvek dôvodu prerušil alebo zastavil konanie o návrhu na vklad alebo zamietol návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho v zmysle tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú a sú súčasne povinné vynaložiť svoje najlepšie úsilie na odstránenie všetkých prekážok alebo nedostatkov, pre ktoré príslušný katastrálny odbor konanie o návrhu prerušil, zastavil alebo návrh na vklad zamietol, vrátane uzatvorenia akýchkoľvek dodatkov k tejto zmluve, ktorými sa dosiahne cieľ tejto zmluvy a tiež vrátane uzatvorenia tejto zmluvy nanovo, ak to bude nevyhnutné pre naplnenie cieľa sledovaného touto zmluvou.
6. V prípade odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou z dôvodov uvedených v tejto

zmluve alebo zo zákonných dôvodov, sa táto kúpna zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy zmluvnej strane.

### Článok 6 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží predávajúci, jedno vyhotovenie obdrží kupujúci a dve vyhotovenia sú určené pre kataster nehnuteľností vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor, pričom tieto, až do zaplataenia kúpnej ceny podľa čl. 2 tejto zmluvy zostanú v držbe predávajúceho.
2. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len písomnou formou za predpokladu súhlasu oboch zmluvných strán. Vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka a ostatných príslušných predpisov v platnom znení.
3. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručenú momentom jej prevzatia adresátom alebo momentom, keď ju pošta vrátila odosielajúcejmu ako nedoručenú (adresát v odbernej lehote zásielku neprevzal) a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril alebo momentom keď ju pošta vrátila odosielajúcejmu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne, a to momentom odmietnutia. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa sídla uvedená v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy (str. 1 tejto zmluvy) prípadne nová adresa zmluvnej strany, pokiaľ táto zmena adresy bude preukázateľne oznámená druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým vzájomnou dohodou. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu, ktorý zmluvné strany sledovali v čase podpisu tejto zmluvy.
5. Obe zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k uzavretiu tejto zmluvy o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnostiam. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Mníchovej Lehote, dňa 14. 5. 2017

V Mníchovej Lehote, dňa 14. 5. 2017

Predávajúci:

Kupujúci:

Mgr. Jozef Kováč  
starosta obce Mníchova Lehota



Roland Szajkó  
konateľ spoločnosti  
MBR -stav, s.r.o.