

# KÚPNA ZMLUVA

(uzavretá podľa ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí)

## Zmluvné strany:

### **Obec Nižná Sitnica**

IČO: 00332585

so sídlom: Nižná Sitnica 105, 094 07 Nižná Sitnica  
zastúpená starostom obce: Ing. Stanislavom Rakárom  
(ďalej spolu ako „**predávajúci**“)

a

### **STAON OKNA s.r.o.**

IČO: 44 970 072

so sídlom: Opáľová 1096/1A, 093 03 Vranov nad Topľou  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo: 22129/P  
konajúca konateľom: Ing. Stanislav Ondejko  
(ďalej len „**kupujúci**“)

(ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto  
**kúpnu zmluvu**  
(ďalej len „zmluva“):

## **Článok I.**

### **Všeobecné ustanovenia**

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom (1/1 k celku) nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Nižná Sitnica, vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Humenné, a to:
  - a) pozemku registra C-KN parc. č. 2/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2540 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 167 pre k. ú. Nižná Sitnica, obec: Nižná Sitnica, okres: Humenné, pod B1 v prospech predávajúceho (ďalej len „**pozemok**“),
  - b) stavby budovy ZŠ a MŠ so súp. č. 104 postavenej na pozemku registra C-KN parc. č. 2/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2540 m<sup>2</sup>, zapísanej LV č.167 pre k. ú. Nižná Sitnica, obec: Nižná Sitnica, okres: Humenné, pod B1 v prospech predávajúceho (ďalej len „**budova**“).Predávajúci je tiež výlučným vlastníkom príslušenstva budovy uvedenej v bode 1. písm. b) tohto článku zmluvy, ktoré tvoria oceľový prístrešok, plot od ulice, vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, spevnená plocha, vonkajšie schody.
2. Obecné zastupiteľstvo obce Nižná Sitnica na svojom XVIII. zasadnutí konanom dňa 26.05.2022 uznesením č. 18/2022 schválilo Zámer predaja majetku vo vlastníctve obce Nižná Sitnica podľa ust. § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to budovy ZŠ a MŠ so súp. č. 104 postavenej na pozemku registra C-KN parc. č. 2/1 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2540 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 167 pre k. ú. Nižná Sitnica, pozemku registra C-KN parc. č. 2/1 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2540 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 167 pre k. ú. Nižná Sitnica, a príslušenstva budovy

ZŠ a MŠ so súp. č. 104, ktoré tvoria oceľový prístrešok, plot od ulice, vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, spevnená plocha, vonkajšie schody. Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Nižná Sitnica č.18/2022 zo dňa 26.5.2022 je prílohou tejto zmluvy.

3. Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa na predaj majetku vo vlastníctve predávajúceho uvedeného v bode 2. tohto článku zmluvy podľa Zámeru predaja majetku vo vlastníctve obce Nižná Sitnica sú nasledovné skutočnosti:
  - a) využitie ponúkaných nehnuteľností a príslušenstva na podporu domácich obyvateľov pri riešení bytovej otázky, výstavba nových bytových jednotiek, resp. rekonštrukcia existujúcich priestorov na bytové jednotky,
  - b) neúspešná ponuka priameho predaja prostredníctvom realitnej kancelárie, neúspešná ponuka predaja majetku pre obyvateľov obce Nižná Sitnica,
  - c) vysoké prevádzkové náklady na údržbu nevyužívanej budovy a pozemku,
  - d) chátranie a znehodnocovanie obecného majetku.
4. Predávajúci vyhlasuje, že zverejnil na svojej úradnej tabuli a dňa 27.05.2022 na svojej internetovej stránke najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu Zámer prevodu majetku vo vlastníctve predávajúceho uvedeného v bode 2. tohto článku zmluvy z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

## **Článok II. Predmet zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za podmienok uvedených v tejto zmluve predávajúci predáva kupujúcemu a kupujúci kupuje od predávajúceho pozemok registra C-KN parc. č. 2/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2540 m<sup>2</sup> uvedený v čl. I., v bode 1. písm. a) tejto zmluvy, budovu ZŠ a MŠ so súp. č. 104 uvedenú v čl. I., v bode 1. písm. b) tejto zmluvy, spolu s príslušenstvom k budove ZŠ a MŠ so súp. č. 104 uvedeným v bode 2. článku I. tejto zmluvy (ďalej len „*prevádzané nehnuteľnosti*“) do svojho výlučného vlastníctva a kupujúci sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu uvedenú v článku III tejto zmluvy.
2. Prevod vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam z predávajúceho na kupujúceho bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Nižná Sitnica č. 19/2022 zo dňa 23.06.2022 .

## **Článok III. Kúpna cena a spôsob jej zaplata**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prevod vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam kupujúci zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu v celkovej výške 27.000 - € (slovom: dvadsaťsedemtisíc eur) pozostávajúcu:
  - a) z kúpnej ceny za pozemok uvedený v čl. I., v bode 1. písm. a) tejto zmluvy vo výške 6.934,20 - € (slovom: šesťtisícdeväťstotridsaťštyri eur a dvadsať centov), a
  - b) z kúpnej ceny za budovu uvedenú v čl. I., v bode 1. písm. b) tejto zmluvy vo výške 20.065,80,- € (slovom: dvadsaťtisícšesťdesiatpäť eur a osemdesiat centov).
2. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu uvedenú v bode 1. tohto článku zmluvy do 60 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, a to bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu predávajúceho vedeného v Prima Banka, číslo účtu v tvare IBAN: SK95 5600 0000 0042 5731 7001 . Kúpna cena sa považuje za zaplatenú okamihom jej pripísania v plnej výške na bankový účet predávajúceho uvedený v tomto bode tohto článku zmluvy.

## **Článok IV. Vyhlásenia zmluvných strán**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú riadne a včas informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na plnenie záväzkov zmluvných strán podľa tejto zmluvy.
2. Predávajúci vyhlasuje a kupujúcemu sa zaväzuje, že:
  - a) prevádzané nehnuteľnosti ani žiadna ich časť nemajú právne vady a neviaznu na nich žiadne dlhy, ťarchy, záložné práva, vecné bremená, ani iné práva tretích osôb, prípadne iné obmedzenia, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ovplyvniť nadobudnutie vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam zo strany kupujúceho, prípadne budúce ničím nerušené užívanie prevádzaných nehnuteľností zo strany kupujúceho,
  - b) nakladanie s prevádzanými nehnuteľnosťami ani s ich časťami nie je obmedzené žiadnymi rozhodnutiami súdov, prípadne iných orgánov verejnej správy, ako ani žiadnymi zmluvnými vzťahmi, ktoré by mohli akokoľvek ovplyvniť nadobudnutie vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam zo strany kupujúceho, prípadne budúce ničím nerušené užívanie prevádzaných nehnuteľností zo strany kupujúceho,
  - c) prevádzané nehnuteľnosti ani žiadna ich časť nie je predmetom žiadnych prebiehajúcich alebo hroziacich súdnych sporov, správnych alebo exekučných konaní, prípadne iných konaní, ktoré by mohli akokoľvek ovplyvniť nadobudnutie vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam zo strany kupujúceho, prípadne budúce ničím nerušené užívanie prevádzaných nehnuteľností zo strany kupujúceho.
3. Predávajúci sa zaväzuje, že od uzavretia tejto zmluvy do nadobudnutia vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam kupujúcim na základe tejto zmluvy:
  - a) sa zdrží akéhokoľvek nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami, najmä že prevádzané nehnuteľnosti ani žiadnu ich časť nescudzí, nezriadi k nim žiadne právo tretej osoby, najmä vecné bremeno, záložné právo, zabezpečovací prevod práva, iné právo, ktoré má povahu zabezpečenia záväzku, nájomný vzťah alebo iný vzťah, ktorý by oprávňoval tretiu osobu užívať prevádzané nehnuteľnosti alebo ich časť a nevykoná nijaký úkon, ktorý by mohol privodiť uvedené právne následky,
  - b) nepodá žiaden návrh na vklad, návrh alebo podnet na záznam alebo poznámku, týkajúci sa akýchkoľvek práv k prevádzaným nehnuteľnostiam alebo ich častiam, v dôsledku ktorého bude alebo by mohol byť právny stav prevádzaných nehnuteľností zmenený,
  - c) sa zdrží akéhokoľvek konania či nečinnosti, ktoré by mohli viesť k zmareniu účelu tejto zmluvy.
4. Kupujúci prehlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil s technickým a právnym stavom prevádzaných nehnuteľností a prevádzané nehnuteľnosti kupuje v stave, v akom sa ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádzajú.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci je oprávnený bezodplatne užívať parcelu E-KN parc. č. 840 zapísanú na LV č. 375 pre k.ú. Nižná Sitnica, ktorá je vo výlučnom vlastníctve predávajúceho a ktorá slúži ako prístup na prevádzané nehnuteľnosti z verejnej komunikácie. Predávajúci sa zaväzuje tento stav rešpektovať a poskytnúť kupujúcemu všetku súčinnosť k tomu, aby tento prístup k prevádzaným nehnuteľnostiam nebol prekážkou pre vydanie kladného rozhodnutia v územnom a stavebnom konaní za účelom realizácie zámeru prestavby prevádzanej budovy uvedenej v čl. I., v bode 1. písm. b) tejto zmluvy na bytové jednotky, s poukazom na čl. I., bod 3. tejto zmluvy a taktiež bude slúžiť ako príjazdová komunikácia k budúcej bytovej jednotke.
6. Kupujúci sa zaväzuje aj po nadobudnutí vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam:
  - a) umožniť cez pozemok uvedený v čl. I., v bode 1. písm. a) tejto zmluvy prejazd autami hasičskej techniky,

- b) predávajúcemu umožniť bezodplatné uskladnenie zariadenia ZŠ a MŠ patriaceho predávajúcemu v budove uvedenej v čl. I., v bode 1. písm. b) tejto zmluvy, a to až do začatia stavebných prác na prevádzaných nehnuteľnostiach.

#### **Článok V.**

##### **Nadobudnutie vlastníctva**

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom vecno-právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností nastávajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho na základe tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle uvedenými v tejto zmluve viazané, a to až do dňa právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho na základe tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho na základe tejto zmluvy podajú zmluvné strany spoločne.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho na základe tejto zmluvy znáša kupujúci.

#### **Článok VI.**

##### **Zánik zmluvy**

1. K ukončeniu právneho vzťahu zmluvných strán založeného touto zmluvou inak ako splnením môže dôjsť :
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán, alebo
  - b) písomným odstúpením od zmluvy zmluvnou stranou doručeným druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem zákonných dôvodov v zmysle Občianskeho zákonníka:
  - a) má predávajúci právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak kupujúci nezaplatí predávajúcemu kúpnu cenu uvedenú v čl. III. tejto zmluvy najneskôr v lehote 60 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, napriek predchádzajúcej písomnej výzve predávajúceho doručenej kupujúcemu,
  - b) má kupujúci právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak sa preukáže nepravdivosť ktoréhokoľvek vyhlásenia predávajúceho uvedeného v článku IV. zmluvy,
  - c) má kupujúci právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak do 3 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, napriek všetkému vynaloženému potrebnému úsiliu zo strany kupujúceho, sa vyskytne taká prekážka nezávislá od vôle a bez zavinenia kupujúceho, ktorá bude brániť kupujúcemu v realizácii zámeru prestavby prevádzanej budovy uvedenej v čl. I., v bode 1. písm. b) tejto zmluvy na bytové jednotky, resp. brániť k tomu potrebným stavebným prácam na prevádzaných nehnuteľnostiach, najmä ktorá bude brániť vydaniu kladného rozhodnutia v územnom a stavebnom konaní pre kupujúceho na zmenu stavby prevádzanej budovy uvedenej v čl. I., v bode 1. písm. b) tejto zmluvy v súlade s uvedeným zámerom s poukazom na čl. I., bod 3. tejto zmluvy.
3. Dôvod odstúpenia od zmluvy podľa bodu 2. písm. c) tohto článku zmluvy kupujúci preukáže predávajúcemu príslušnou listinou, negatívnym rozhodnutím v územnom a/alebo stavebnom konaní, trvalým negatívnym stanoviskom dotknutého orgánu v územnom a/alebo stavebnom konaní, alebo iným rozhodnutím brániacim v realizácii stavebných prác, ktoré doručí predávajúcemu spolu s odstúpením od tejto zmluvy.
4. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje a zmluvné strany sú povinné vrátiť si bezodkladne všetky vzájomné plnenia na základe tejto zmluvy, tým nie je dotknutý nárok na náhradu škody.
5. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť okamihom doručenia jeho písomného vyhotovenia druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. v obchodnom registri.

Každá zo zmluvných strán je povinná dbať na to, aby bola druhej zmluvnej strane známa jej aktuálna adresa na doručovanie písomností.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená na webovej stránke predávajúceho [www.niznasitnica.sk](http://www.niznasitnica.sk) a v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe. Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
3. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že ich zmluvná voľnosť k predmetu zmluvy nie je ničím obmedzená a sú plne spôsobilé na právne úkony.
4. Obsah tejto zmluvy je možné meniť alebo dopĺňať iba dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k nej.
5. Táto zmluva a všetky záväzky s ňou spojené sú záväzné aj pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
6. V prípade, ak sa ktorékoľvek z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú formou písomného dodatku nahradiť neplatné ustanovenie novým ustanovením, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, pre každú zmluvnú stranu po jednom vyhotovení, a dve vyhotovenia pre príslušný okresný úrad, katastrálny odbor.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili dobromyseľne, na základe ich pravej a slobodnej vôle, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, text zmluvy si riadne prečítali, jej obsahu rozumejú a súhlasia s ním, na dôkaz čoho pripájajú pod túto zmluvu svoje podpisy.

V ....., dňa .....

V ....., dňa .....

.....  
**Obec Nižná Sitnica**  
**Ing. Stanislav Rakár**  
starosta obce

.....  
**STAON OKNA s.r.o.**  
**Ing. Stanislav Ondejko**  
konateľ