

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. (ďalej len Občiansky zákonník), v znení neskorších právnych predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

obchodné meno: **Obec Trhová Hradská**
sídlo: Farský rad 488/1, 930 13 Trhová Hradská
IČO: 00 305 766
Zastúpenie: Ing. Gergely Török, starosta obce
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK17 0200 0000 0009 2162 3122
(ďalej ako: **Predávajúci**)

a

obchodné meno: **Mária Kováčsová**
sídlo: Topoľnícka 193/8, 930 13 Trhová Hradská
IČO: 32 323 484
DIČ: 1030031992
Zastúpenie: Mária Kováčsová, majiteľka firmy
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
číslo účtu: SK24 0900 0000 0051 4909 7616
(ďalej ako: **Kupujúci**)
(Predávajúci a Kupujúci spoločne, ďalej tiež ako: **zmluvné strany**)

Zmluvné strany sa slobodne a vážne dohodli v zmysle ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisovho na uzavretí tejto kúpnej zmluvy:

Preambula

Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. území Trhová Hradská, v obci Trhová Hradská, okres: Dunajská Streda, vedenej na LV č. 2706 Okresným úradom Dunajská Streda, odbor katastrálny, a to nebytového priestoru č. 4 s rozlohou 58,38 m², poschodie 1, vchod 1 domu služieb so s.č. 111 v podiele v 1/1 -iny k celku s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v podiele 5838/108898 – iny k celku.

Cieľom a účelom tejto zmluvy je:

prevod spoluvlastníckeho podielu 1/1 -iny k celku k nebytovému priestoru č. 4 s rozlohou 58,38 m², poschodie č. 1, vchod 1 domu služieb so s.č. 111, vedenej na LV č. 2706, nachádzajúcej sa v kat. území Trhová Hradská, v obci Trhová Hradská, Okres Dnajska Streda do vlastníctva kupujúceho v podiele 1/1 -iny k celku a prevod spoluvlastníckeho podielu 5838/108898 -iny k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, do podielového spoluvlastníctva kupujúceho v podiele 5838/108898 -iny k celku.

I.

Predmet kúpy a prejavy vôle

1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom tejto zmluvy je kúpa, resp. prevod

a) nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. území Trhová Hradská, v obci Trhová Hradská, okres: Dunajská Streda, a to nebytového priestoru č. 4 s rozlohou 58,38 m², poschodie č. 1, vchod 1 domu služieb so s.č. 111 vedenej na LV č. 2706 Okresným úradom Dunajská Streda, odbor katastrálny

b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 5838/108898 -iny k celku.

1.2. Predávajúci sa zaväzuje previesť v prospech Kupujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnosti, popísanej v bode 1.1., odovzdať Kupujúcemu v dohodnutom termíne nehnuteľnosť a včas splniť ďalšie záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy a Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu nehnuteľnosti a osobne ju prevziať.

1.3. Predávajúci vyhlasuje, že nie sú mu známe také faktické vady a poškodenia nehnuteľností, na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy vykonal obhliadku zameranú na identifikáciu zjavných väd nehnuteľností, a dohodnutá kúpna cena odpovedá technickému a skutočnému stavu nehnuteľností.

1.4. Predávajúci predáva Kupujúcemu nehnuteľnosti, ktorá je podrobne špecifikovaná v bode 1.1. písm. a) tejto zmluvy zo svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1-iny k celku za kúpnu cenu uvedenú v bode 2.1. tejto zmluvy a Kupujúci kupuje túto nehnuteľnosť od Predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1 -iny k celku.

1.5. Predávajúci predáva Kupujúcemu spoluvlastnícky podiel, ktorá je podrobne špecifikovaná v bode 1.1. písm. b) tejto zmluvy zo svojho podielového spoluvlastníctva v podiele 5838/108898-iny k celku za kúpnu cenu uvedenú v bode 2.1. tejto zmluvy a Kupujúci kupuje túto nehnuteľnosť od Predávajúceho do svojho podielového spoluvlastníctva v podiele 5838/108898 -iny k celku.

II.

Kúpna cena a platobné podmienky

2.1. Predávajúci vyhlasuje, že v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Trhová Hradská č. 9/2025 zo dňa 25.11.2025 bod VI predaj nehnuteľnosti uvedenej v článku I. v bode 1. tejto zmluvy a ich kúpna cena bola určená na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Obce Trhová Hradská konaného dňa 10.12.2025 č. uznesenia 10/2025 bod VIII. V prípade odpredaja predmetnej nehnuteľnosti sa jedná o prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s čl. 13 bodu 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Trhová Hradská č. 1/2024 v znení jej dodatku č. 1, nakoľko tým, že sa jedná o prevod nehnuteľného majetku obce, ktoré je v dlhodobom nájme nadobúdateľa, ktorý sa o neho stará, zveľaduje ho, poskytuje služby občanom a vytvára pracovné miesta na zamestnávanie. Takýto prevod majetku predávajúceho bola podľa príslušného ustanovenia zákona NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválená trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Obce Trhová Hradská konanom dňa 10.12.2025.

2.2. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene vo výške 843,58524 EUR/m², tj. na celkovej kúpnej cene vo výške 49.248,51 EUR (slovom: štyridsaťdeväťtisíc dvestoštyridsaťosem eur päťdesiatjeden eurocentov) v súlade so znaleckým posudkom č. 32/2025 zo dňa 03.04.2025 vyhotoveného Ing. Františekom Dudekom, ako preukázateľného porovnania, keďže sa jedná o obdobný majetok obce na predaj obdobnej veci. Kúpna cena predmetnej nehnuteľnosti k vlastníkovi nehnuteľnosti, Obce Trhová Hradská, bola stanovená Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Trhová Hradská č. 10/2025 zo dňa 10.12.2025.

2.3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že kúpna cena vo výške 49.248,51 EUR (slovom: štyridsaťdeväťtisíc dvestoštyridsaťosem eur päťdesiatjeden eurocentov), bude zaplatená bankovým prevodom na účet predávajúceho, pričom platba bude vykonaná najneskôr do 5 kalendárnych dní.

2.4. V prípade, že Kupujúci neuhradí kúpnu cenu spôsobom dohodnutým v bode 2.2 a 2.3., Predávajúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

3.1. Predávajúci vyhlasuje a zodpovedá za to, že nehnuteľnosti sú v čase podpisu tejto zmluvy v jeho výlučnom vlastníctve, nemajú žiadne vady, najmä právne, nie sú zaťažené žiadnymi vecnými bremenami ani inými dlhmi, záložnými právami a t'archami.

3.2. Predávajúci vyhlasuje, že nie je vedený žiadny súdny spor ani správne, exekučné, daňové konanie ohľadne nehnuteľností a rovnako nie je žiadna okolnosť vedúca k začatiu týchto konaní. Predávajúci má plné právo predať nehnuteľnosti podľa podmienok tejto zmluvy a potvrdzuje, že neudelil žiadne

splnomocnenie ani mandát tretej osobe k akémukoľvek nakladaniu so svojimi právami k nehnuteľnostiam. Predávajúci prehlasuje, že uzavretím tejto zmluvy nedošlo, ani nedôjde k porušeniu žiadneho právneho predpisu, rozhodnutia, príkazu súdneho, správneho alebo iného orgánu, ani žiadnych zmlúv a dohôd, ktorými je Predávajúci viazaný. Predávajúci sa zaväzuje, že od podpísania tejto zmluvy sa zdrží akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo viesť ku vzniku alebo zriadeniu akýchkoľvek práv tretích osôb k nehnuteľnosti.

3.4. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať nehnuteľnosť Kupujúcemu v deň podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností. Kupujúci je povinný prevziať ju v uvedenej lehote.

3.5. Zmluvné strany sú povinné zabezpečiť svoju súčinnosť s príslušným okresným úradom pri odstraňovaní prípadných nedostatkov tejto zmluvy alebo návrhu na vklad, brániacich vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho.

3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky súvisiace s osvedčením podpisov Predávajúceho na zmluve hradí Predávajúci. Správny poplatok za vkladové konanie na príslušnom okresnom úrade hradia Kupujúci. Ostatné povinnosti zmluvných strán vyplývajúce zo zákonov platných na území Slovenskej republiky v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva plní každá zmluvná strana za seba.

3.7. V prípade, že príslušný okresný úrad nevykoná zápis vlastníckeho práva, z dôvodu, že konanie na vklad vlastníckeho práva právoplatne zamietne alebo zastaví, každá zmluvná strana môže odstúpiť od tejto zmluvy.

3.8. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom, kedy bol písomný prejav vôle zaslaný na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, smerujúci k odstúpeniu doručený druhej zmluvnej strane alebo dňom, kedy sa vrátila doporučená poštová zásielka obsahujúca písomné odstúpenie od zmluvy ako nevyzdvihnutá alebo nedoručiteľná.

3.9. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy alebo v prípade ak sa dodatočne ukáže ako nepravdivé niektoré vyhlásenie, prehlásenie alebo inak pomenované ubezpečenie vyjadrené v tejto zmluve a týmto bude spôsobená škoda druhej zmluvnej strane, je zmluvná strana, ktorá škodu spôsobila, povinná celú škodu nahradiť.

IV.

Osobitné ustanovenia

4.1. Kupujúci sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu príslušných orgánov verejnej správy a obce nevykoná žiadne stavebné, technické ani statické zásahy do prevádzanej nehnuteľnosti, najmä zásahy do nosných konštrukcií, stropov, obvodových alebo nosných stien, ani nezriadi samostatný vstup do nehnuteľnosti alebo jej časti.

Kupujúci je povinný vopred písomne oznámiť obci každý zamýšľaný zásah do nehnuteľnosti.

Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo Predávajúceho požadovať náhradu škody v plnom rozsahu, ako aj zmluvnú pokutu podľa bodu 4.9. tohto článku.

4.2. Kupujúci berie na vedomie, že nad prevádzanou nehnuteľnosťou sa nachádzajú obytné priestory, a zaväzuje sa vykonávať v nehnuteľnosti výlučne také obchodné alebo službové činnosti, ktoré:

- nie sú hlučné, prašné, nebezpečné ani zdraviu škodlivé,
- nenarúšajú pokoj, bezpečnosť a primerané užívanie ostatných častí budovy,
- sú v súlade s charakterom nehnuteľnosti, miestnymi predpismi a dobrými mravmi.

Akékoľvek iné činnosti sú výslovne zakázané.

4.3. Kupujúci sa zaväzuje užívať nehnuteľnosť v súlade so všetkými platnými hygienickými, bezpečnostnými, požiarными a prevádzkovými predpismi a zabezpečiť, aby jeho činnosť nespôsobovala ohrozenie zdravia, majetku alebo bezpečnosti tretích osôb.

4.4. Kupujúci sa zaväzuje dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, ako aj všeobecne záväzné nariadenia obce a miestne pravidlá vzťahujúce sa na užívanie nehnuteľnosti, ochranu verejného poriadku, nočného pokoja, bezpečnosti, hygieny a výkonu podnikateľskej alebo inej činnosti v nehnuteľnosti.

4.5. Kupujúci je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vykonanie všetkých zákonom vyžadovaných odborných revízií a kontrol, najmä revízií elektroinštalácie a kontrol v oblasti požiarnej ochrany, a to v zákonom stanovených lehotách, ako aj po každej technickej úprave nehnuteľnosti.

4.6. Kupujúci je povinný najneskôr ku dňu nadobudnutia vlastníckeho práva uzatvoriť a počas celej doby vlastníctva udržiavať primerané poistenie nehnuteľnosti, vrátane poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám.

Kupujúci nesie plnú zodpovednosť za akúkoľvek škodu spôsobenú jeho činnosťou, zamestnancami, dodávateľmi alebo návštevníkmi nehnuteľnosti.

4.7. Ku dňu odovzdania nehnuteľnosti sa vykoná odpočet stavov meračov elektriny, plynu a vody a zabezpečí sa prepis odberných miest na Kupujúceho.

Závazky a nedoplatky vzniknuté do dňa odovzdania znáša Predávajúci; závazky vzniknuté po tomto dni znáša výlučne Kupujúci.

4.8. Kupujúci je povinný umožniť Predáváčemu alebo ním povereným osobám vstup do nehnuteľnosti za účelom kontroly dodržiavania povinností podľa tohto článku, a to po predchádzajúcom primeranom oznámení. V prípade havárie, najmä pri poruche vodovodného, kanalizačného alebo iného technického zariadenia, ktorá si vyžaduje bezodkladný zásah na odvrátenie škody alebo jej zmiernenie, je Kupujúci povinný umožniť vstup bez predchádzajúceho oznámenia, a to bez zbytočného odkladu. Predávajúci zabezpečí odstránenie takejto havárie na vlastné náklady a zaväzuje sa nahradiť Kupujúcemu skutočnú škodu vzniknutú v dôsledku takejto udalosti v plnom rozsahu, a to bezodkladne; ušlý zisk sa vylučuje.

4.9. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto článku je Kupujúci povinný zaplatiť Predáváčemu zmluvnú pokutu v sume primeranej povahy a opakovosti porušenia. V prípade opakovaného porušenia je možné výšku zmluvnej pokuty zvýšiť.

4.10. Povinnosti Kupujúceho podľa tohto článku trvajú počas celej doby vlastníctva nehnuteľnosti Kupujúcim a nezanikajú ani zápisom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

4.11. Kupujúci sa zaväzuje dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, ako aj všeobecne záväzné nariadenia obce a miestne pravidlá vzťahujúce sa na užívanie nehnuteľnosti, ochranu verejného poriadku, nočného pokoja, bezpečnosti, hygieny a výkonu podnikateľskej alebo inej činnosti v nehnuteľnosti.

V.

Nadobúdanie vlastníctva

5.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že sú v zmysle Občianskeho zákonníka svojimi zmluvnými prejavmi obsahnutými v tejto zmluve viazaní okamihom jej podpísania a že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nadobudne účinnosť ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam Okresným úradom Dunajská Streda v prospech kupujúceho.

5.2. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností bude podpísaný Kupujúcim a podaný bezodkladne po podpise tejto zmluvy.

5.3. Táto zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom Trhová Hradská, a to Uznesením č. 10/2025 zo dňa 10.12.2025.

VI.

Záverečné ustanovenia

6.1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

6.2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme a s podpismi oboch zmluvných strán na tej istej listine.

6.3. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v tomto prípade nahradiť neplatné ustanovenie novým ustanovením, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedá účelu neplatného ustanovenia.

6.4. Zmluvné strany deklarujú svoju vôľu riešiť každý spor týkajúci sa ich práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy prednostne rokovaním a dohodou. V prípade, že nie je možné spor urovnať dohodou, rozhodne o ich spore súd.

6.5. Táto zmluva obsahuje osobné údaje v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Zmluvné strany sú povinné nakladať s osobnými údajmi v zmysle ustanovení tohto zákona a použiť ich iba pre účely stanovené touto zmluvou.


6.6. Zmluvné strany si berú na vedomie spracovanie ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, a to na účely evidovania, predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o tejto zmluve a na základe tejto zmluvy rozhodovať alebo overovať jej údaje. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

6.7. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, pričom každý z nich má platnosť originálu. Dve (2) vyhotovenia sú určené pre potreby príslušného okresného úradu na konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník zmluvy.

6.8. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nebola žiadnym spôsobom obmedzená.

6.9. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili, zmluve porozumeli, že text zmluvy je jasným a zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle a že zmluvu neuzatvárajú v tlesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán, čo na znak súhlasu s obsahom zmluvy vyjadrujú vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

V Trhovej Hradskej, dňa 01.04.2026


.....
Ing. Gergely Török
Obec Trhová Hradská
Predávajúci
(úradne osvedčené)




.....
Mária Kováčsová
Kupujúci