

KÚPNA ZMLUVA č. 1/2025
so zriadením predkupného práva
uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších
predpisov (ďalej len Občiansky zákonník)

medzi zmluvnými stranami:

Názov:	Obec Brestovec
Sídlo:	Hlavná 86, 946 17 Brestovec
IČO:	00306380
V zastúpení:	Peter Tóth, starosta obce Brestovec
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu:	SK56 5600 0000 0038 0154 8002

(ďalej len „Predávajúci“ alebo „Oprávnený“ z predkupného práva)

a

Meno a priezvisko:	Štefan Komjádi
Rodné priezvisko	
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
trvalý pobyt:	Sokolce 289, 946 17 Sokolce
občan Slovenskej republiky	

a manželka

Meno a priezvisko:	Zuzana Komjádiová Lukáčsová
Rodné priezvisko	
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
trvalý pobyt:	Sokolce 289, 946 17 Sokolce
občianka Slovenskej republiky	

(ďalej len „Kupujúci“ alebo „Povinní“ z predkupného práva)

Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s prijatým uznesením Obecného zastupiteľstva v Brestovci č.110 zo dňa 10. decembra 2025 túto Kúpnu zmluvu č. 1/2025 (ďalej len „zmluva“).

Preambula

Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Brestovec, v obci Brestovec, okres Komárno, vedenej na Liste vlastníctva č. 302 Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, a to pozemku - parcely registra CKN, parcelné číslo 163/156 o výmere 784 m², druh pozemku: ostatná plocha v podiele 1/1-iny k celku.

Cieľom a účelom tejto zmluvy je:

prevod vlastníckeho práva k parcele registra CKN parcelné číslo 163/156 o výmere 784 m², druh pozemku: ostatná plocha nachádzajúca sa v katastrálnom území Brestovec, v obci Brestovec, okres Komárno, vedenej na Liste vlastníctva č. 302 Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1-iny k celku a ďalej zriadenie predkupného práva – ako vecného práva in rem - v prospech Predávajúceho. Cieľom tejto zmluvy je zaistenie pozemku pre výstavbu rodinného domu v prospech Kupujúcich.

I.

Predmet kúpy a prejavy vôle

1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom tejto zmluvy je kúpa, resp. prevod nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Brestovec, v obci Brestovec, okres Komárno, vedenej na Liste vlastníctva č. 302 Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, a to pozemku - parcely registra CKN, parcelné číslo 163/156 o výmere 784 m², druh pozemku: ostatná plocha. (ďalej tiež ako „Nehnuteľnosť“ alebo „Predmet kúpy“).

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

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

1.4. Predávajúci predáva Kupujúcim nehnuteľnosť, ktorá je podrobne špecifikovaná v bode 1.1. 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 kupujú tento nehnuteľnosť od Predávajúceho do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1 -iny k celku.

II.

Kúpna cena a platobné podmienky

2.1. Zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene vo výške 27.440,00 EUR (slovom: dvadsaťsedemtisíc štyristoštyridsať eur) za nehnuteľnosť vymedzenú v bode 1.1, v súlade so znaleckým posudkom č. 85/2025 zo dňa 18.11.2025 vyhotoveného Ing. Martou Pálovou. Kúpna cena predmetnej nehnuteľnosti k vlastníkovi nehnuteľnosti, Obce Brestovec, bola stanovená Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Brestovec č.108 a) zo dňa 19. novembra 2025, predaj bol schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Brestovec č.110 zo dňa 10. decembra 2025.

2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena vo výške 27.440,00 EUR (slovom: dvadsaťsedemtisíc štyristoštyridsať eur) bude zaplatená bankovým prevodom na účet predávajúceho, pričom platba bude vykonaná do 5 pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.

2.3. V prípade, že Kupujúci neuhradia kúpnu cenu spôsobom dohodnutým v bode 2.2., Predávajúci má právo odstúpiť od tejto Zmluvy.

2.4. 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 Brestovec č. 108 a) zo dňa 19. novembra 2025 predaj nehnuteľnosti uvedenej v článku I. v bode 1.1. tejto zmluvy a ich kúpna cena bola určená na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Obce Brestovec konaného dňa 19. novembra 2025 uznesením č.108 a). V prípade odpredaja predmetnej nehnuteľnosti sa jedná o prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s čl. 13 odsek 4 Zásad hospodárenia obce Brestovec, nakoľko tým, že sa jedná o prevod nehnuteľného majetku obce, ktorý prispeje k individuálnej výstavbe v obci. Takýto prevod majetku predávajúceho bola podľa príslušného ustanovenia zákona NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválená trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Obce Brestovec uznesením č. 110 konanom dňa 10. decembra 2025.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán a zriadenie predkupného práva

3.1. Predávajúci vyhlasuje a zodpovedá za to, že nehnuteľnosť je v čase podpisu tejto zmluvy v jeho výlučnom vlastníctve, nemá žiadne vady, najmä právne, nie je zaťažená žiadnymi vecnými bremenami ani inými dlhmi, záložnými právami a ťarchami.

3.3. Predávajúci vyhlasuje, že nie je vedený žiadny súdny spor ani správne, exekučné, daňové konanie ohľadne nehnuteľnosti a rovnako nie je žiadna okolnosť vedúca k začatiu týchto konaní. Predávajúci má plné právo predat' nehnuteľnosť podľa podmienok tejto zmluvy a potvrdzuje, že neudelil žiadne splnomocnenie ani mandát tretej osobe k akémukoľvek nakladaniu so svojimi právami k nehnuteľnosti. 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 Kupujúcim v deň podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností. Kupujúci sú povinní 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 nehnuteľnosti v prospech kupujúcich.

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.

3.10. V zmysle § 51 v prepojení s § 610 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník zmluvné strany sa dohodli na zriadení práva spätnej kúpy – ako iného vedľajšieho dojednania – v prospech Predávajúceho, s obsahom: V prípade, že Kupujúci neobdržia právoplatné stavebné povolenie k výstavbe rodinného domu na Predmete kúpy do dvoch (2) rokov odo dňa zápisu vlastníckeho práva týkajúce sa Predmetu kúpy do príslušného katastra nehnuteľností, sú Kupujúci povinní do 15 dní odo dňa doručenia výzvy Predávajúceho uzatvoriť dohodu o spätnej kúpe Nehnuteľnosti za kúpnu cenu, za ktorú Nehnuteľnosť nadobudli od Predávajúceho. V prípade ak Kupujúci dohodu o spätnej kúpe na základe výzvy Predávajúceho neuzavrú alebo odmietnú podpísať, v takomto prípade Kupujúci sú povinní zaplatiť Predávávúcemu zmluvnú pokutu vo výške zaplatenej kúpnej ceny. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak Kupujúci neuzavrú s Predávávúcim dohodu o spätnej kúpe v zmysle uvedeného, tak Predávajúci má právo od Kúpnej zmluvy odstúpiť do 60 dní odo dňa nepodpísania dohody o spätnej kúpe Kupujúcim. V zmysle dohody zmluvných strán sa pre účinky odstúpenia sa uplatní § 48 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v zmysle ktorého odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Kupujúci získajú právoplatné stavebné povolenie k výstavbe rodinného domu na Predmete kúpy, dohodnuté právo spätnej kúpy zaniká bez ďalšieho, dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.

3.11. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva na nehnuteľnosti vymedzenej v bode 1.1. v prospech Predávajúceho, ako oprávneného z predkupného práva s obsahom: Predávajúci predáva Nehnuteľnosť s výhradou, že v prípade ak by Kupujúci mali v úmysle Predmet kúpy predat', scudziť alebo iným spôsobom previesť vlastnícke právo, musia Nehnuteľnosť prednostne ponúknuť Predávávúcemu za kúpnu cenu, za ktorú Nehnuteľnosť nadobudli od Predávajúceho. Povinnými z predkupného práva sú Kupujúci. Toto predkupné právo dojednávajú zmluvné strany ako vecné právo – in rem, a to na dobu neurčitú od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu, odbor katastrálny o povolení vkladu predkupného práva k Nehnuteľnosti.

3.12. Zmluvné strany sa dohodli, že ak do štyroch (4) rokov odo dňa zápisu vlastníckeho práva týkajúce sa Predmetu kúpy do príslušného katastra nehnuteľností získajú Kupujúci právoplatné kolaudačné rozhodnutie ku užívaniu rodinného domu na Predmete kúpy, predkupné právo vymedzené v bode 3.11. bude bezodkladne zrušené dohodou Zmluvných strán. V prípade, ak Kupujúci majú v úmysle použiť na výstavbu rodinného domu finančné prostriedky poskytnuté peňažnou inštitúciou vo forme úveru, Predávajúci vyhlasuje, že je pripravený vstúpiť do rokovania s touto finančnou inštitúciou vo veci podmienok zachovania, alebo prípadnej zmeny alebo zrušenia predkupného práva uvedenej v bode 3.11. Predávajúci sa zaväzuje, že v tomto prípade poskytne plnú súčinnosť Kupujúcim.

IV.

Nadobúdanie vlastníctva

4.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že sú v zmysle Občianskeho zákonníka svojimi zmluvnými prejavmi obsiahnutými v tejto zmluve viazaní okamihom jej podpísania a že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nadobudne účinnosť ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti Okresným úradom Komárno v prospech Kupujúcich.

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

4.3. Táto zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom Brestovec, a to Uznesením č. 110 zo dňa 10. decembra 2025.

V.

Záverečné ustanovenia

5.1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a účinnosť nadobúda podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

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

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

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. Zmluvné strany si navzájom dávajú súhlas so spracovaním 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.

5.7. Kupujúci resp. Povinní z predkupného práva udeľujú predávajúcemu resp. oprávnenému z predkupného práva súhlas so získavaním kópie ich občianskych preukazov na účel uzatvorenia a plnenia tejto kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva uzatvorenej medzi Kupujúcimi resp. Povinnými z predkupného práva a Predávajúcim resp. Oprávneným z predkupného práva, vrátane jej zmeny a ukončenia, vrátane predzmluvných vzťahov, a to kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenaním občianskeho preukazu na nosič informácií v elektronickej alebo písomnej forme. Podstatnou náležitosťou uvedeného účelu spracúvania osobných údajov je jednoznačná identifikácia a overenie totožnosti Kupujúcich resp. Povinných z predkupného práva pred uzatvorením Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva pre potreby plnenia a vymoženia povinností Kupujúcich resp. Povinných z predkupného práva z tejto zmluvy, riadneho a úplného vysporiadania všetkých záväzkov a nárokov z tejto zmluvy a pre naplnenie základného predpokladu, aby táto zmluva ako právny úkon bola adresná, zrozumiteľná a určitá. Súhlas sa poskytuje dobrovoľne. Ostatné informácie týkajúce sa spracúvania osobných údajov sú Kupujúcim resp. Povinným z predkupného práva poskytnuté na internetovej stránke Predávajúceho: www.brestovec.eu/gdpr/.

5.8. 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.

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

5.10. 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 tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán, čo na znak súhlasu s obsahom zmluvy vyjadrujú vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

V Brestovci, dňa 19.12.2025

.....
Peter Tóth

Obec Brestovec

Predávajúci/Oprávnený z predkupného práva
(úradne osvedčené)



.....
Štefan Komjádi

Kupujúci/Povinný z predkupného práva

.....
Zuzana Komjádiová Lukáčsová

Kupujúca/Povinná z predkupného práva

Číslo v osvedčovacej knihe 596/2025

OBEČNÝ ÚRAD V BRESTOVCI

osvedčuje pravosť podpisu na tejto li

stavej osvedčenej - bol uznaný za sv

PETER TÓTH

Trvalo bydlisko: **BRESTOVEC**

Zhnuté: 19.12.2025
i. 19.12.2025

*nehodí sa na preclenie



