

# Kúpna zmluva

ktorú medzi sebou uzatvárajú podľa § 588 a nasl. ust. Obč. zák. v platnom znení zmluvné strany:

## Predávajúci:

### Obec Kostolné Kračany

so sídlom 930 03 Kostolné Kračany, Šipošovské Kračany č. 149

IČO: 00 305 511

zast. Ing. Peter Mórocz - starosta

tel.: 031/552 23 91, fax: 031/550 32 62

e-mail: [kostolnekracany@nexta.sk](mailto:kostolnekracany@nexta.sk)

IBAN: IBAN: S

(ďalej aj ako „predávajúci“)

## Kupujúci:

### 1. Jácint Boráros, rod. Boráros

trvale bytom 932 01 Veľký Meder – Ižop, Konvalinková  
1817/23

št. obč.: SR

### 2. Alexandra Bereczová, rod. Bereczová

trvale bytom 929 01 Boheľov č. 179

št. obč.: SR

(ďalej aj ako „kupujúci v príslušnom poradí“ alebo spoločne aj ako „kupujúci“)

(ďalej všetci spoločne aj ako „zmluvné strany“)

## I.

### Preambula

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom, tzn. podiel vo výške 1/1 v pomere k celku, o. i. aj nehnuteľnosti vedenej Odborom katastrálnym Okresného úradu Dunajská Streda, pre obec Kostolné Kračany, kat. úz. Kynceľove Kračany, evidovanej na LV č. 924 ako pozemok registra „C“ KN parc. č. 31/1 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 3329 m<sup>2</sup>.
2. Kupujúci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených Odborom katastrálnym Okresného úradu Dunajská Streda, pre obec Kostolné Kračany, kat. úz. Kynceľove Kračany, evidovaných na LV č. 971 ako pozemky registra „C“ KN parc. č. 163/2 (záhrada) o výmere 462 m<sup>2</sup>, parc. č. 163/3 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 225 m<sup>2</sup> a parc. č. 163/8 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 63 m<sup>2</sup>, pričom parc. č. 163/3 susedí s pozemkom vo vlastníctve predávajúceho, ktoré je špecifikované v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy. Na hranici predmetných pozemkoch sa nachádza altán vo vlastníctve kupujúcich, ktorý sa prelína na pozemok vo vlastníctve predávajúceho,

pričom sa vedľa neho dlhodobo nachádza aj oplotenie (kupujúci kupovali svoje nehnuteľnosti už v takomto stave a nemali vedomosť o týchto nezrovnalostiach), preto je potrebné túto záležitosť riešiť uzatvorením tejto zmluvy, a síce zosúladiť faktický skutkový stav s právnym. Spoluvlastnícky podiel oboch kupujúcich na predmetných nehnuteľnostiach vedených na LV č. 971 v kat. úz. 971 predstavuje ideálnu 1/2-ice v pomere k celku.

3. Zmluvné strany zabezpečili za účelom zosúladenia faktického skutkového stavu s právnym, tzn. za účelom oddelenia pozemku p. č. 31/8 a zamerania prístrešku p. č. 163/9, 31/9, vypracovanie geometrického plánu č. 32313993-2503/2023, ktorý bol vyhotovený dňa 03.11.2023 geodetom Veronikou Szamaránszki, IČO: 50716808, so sídlom 930 04 Baka č. 200, autorizačne overený dňa 03.11.2023 p. Ing. Tiborom Gyulaim a úradne overený dňa 15.11.2023 p. Ing. Denisou Pastírovou pod č. G1-2537/2023 (ďalej aj ako „geometrický plán“). Na jeho základe teda došlo jednak:
  - a. k oddeleniu nových pozemkov reg. „C“ KN od pôvodného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 31/1 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 3329 m<sup>2</sup>, a to konkrétne pozemkov:
    - i. parc. č. 31/8 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 15 m<sup>2</sup> a
    - ii. parc. č. 31/9 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 19 m<sup>2</sup>;čím sa zmenila výmera pôvodného pozemku parc. č. 31/1 (zastavaná plocha a nádvorie) na novú výmeru vo výške 3295 m<sup>2</sup>; a
  - b. k oddeleniu nového pozemku reg. „C“ KN od pôvodného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 163/3 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 288 m<sup>2</sup>, a to konkrétne pozemku parc. č. 163/10 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 15 m<sup>2</sup>, čím sa zmenila výmera pôvodného pozemku parc. č. 163/3 (zastavaná plocha a nádvorie) na novú výmeru vo výške 273 m<sup>2</sup>.
4. Novovytvorené pozemky reg. „C“ KN parc. č. 31/8 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 15 m<sup>2</sup> a parc. č. 31/9 (zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 19 m<sup>2</sup>, ktoré boli vytvorené geometrickým plánom tvoria predmet prevodu podľa tejto zmluvy (ďalej aj ako „predmet prevodu“).
5. Kupujúci prejavili záujem o kúpu predmet prevodu, pričom tieto novovytvorené pozemky majú v záujme nadobudnúť do svojho podielového spoluvlastníctva rovným dielom, tzn. podiel vo výške 1/2-ice v pomere k celku.
6. Predávajúci zároveň za účelom naplnenia zákonných predpokladov objednal u znalca Ing. Františka Dudeka, so sídlom 929 01 Dunajská Streda, Priemyselná ul. č. 5025, znalca z odboru: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty novovytvorených pozemkov tvoriacich jeho vlastníctvo a predmet prevodu podľa tejto zmluvy, ktorý vypracoval znalecký posudok pod č. 40/2025.
7. Štatutár predávajúceho predniesol zámer odpredať predmet prevodu obecnému zastupiteľstvu na jeho zasadnutí konaného dňa 05.06.2025, na ktorom podrobne prezentoval aj dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré v danom prípade prichádzajú do úvahy a podporujú i záujem obce na predaji týchto pozemkov. Obecné zastupiteľstvo schválilo zámer na odpredaj predmetu prevodu jednomyselne, ktoré jeho rozhodnutie je podchytené v uznesení č. 2/2025/OZ zo dňa 05.06.2025, čo taktiež tvorí právny základ uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy.

8. Zmluvné strany zároveň konštatujú, že sami uzavreli v minulom roku už raz kúpnu zmluvu (ďalej aj ako „predchádzajúca Kúpna zmluva“) s totožným predmetom prevodu, resp. táto zmluva bola prísl. katastru nehnuteľností aj predložená k zavkladovaniu (V-2959/24), pričom z dôvodov formálnych nedostatkov, vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich nebol uskutočnený a toto konanie bolo zastavené. Obec má aj z tohto dôvodu eminentný záujem na uzavretí tejto zmluvy.

## II.

### Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je na jednej strane záväzok predávajúceho previesť predmet prevodu v celosti zo svojho výlučného vlastníctva, tzn. podiel vo výške 1/1 v pomere k celku, do podielového spoluvlastníctva kupujúcich rovným dielom, tzn. podiel vo výške ½-ice v pomere k celku, to všetko za kúpnu cenu uvedenú v čl. III. tejto Zmluvy a splnenia aj ostatných podmienok uvedených v tejto zmluve, ktorému záväzku korešponduje záväzok kupujúcich takto špecifikované vlastníctvo predávajúceho k predmetu prevodu kúpiť do svojho podielového spoluvlastníctva rovnakým dielom, tzn. v podiele ½-ice v pomere k celku, vyrovnať kúpnu cenu spôsobom a vo výške uvedenej v čl. III tejto Zmluvy a splniť aj ostatné dojednania obsiahnuté v tejto Zmluve.

## III.

### Cena nehnuteľností a platobné podmienky

1. Medzi kupujúcimi a predávajúcim bola dohodnutá kúpna cena za predmet prevodu špecifikovaného v čl. I. ods. 1 tejto Zmluvy v celkovej výške 365,84 € (slovom: tristošesťdesiatpäť eur a osemdesiatštyri centov), tzn. za cenu 10,76 €/m<sup>2</sup>. Takto dohodnutá kúpna cena je konečná a nemenná a bola odsúhlasená obecným zastupiteľstvom vychádzajúc zo znaleckého posudku č. 40/2025 zo dňa 22.04.2025 vypracovaného Ing. Františkom Dudekom. Zaplatenie kúpnej ceny sa uskutoční v zmysle dohody zmluvných strán zápočtom pohľadávky kupujúcich na vrátenie kúpnej ceny z predchádzajúcej Kúpnej zmluvy špecifikovanej v čl. I ods. 8 tejto Zmluvy, na základe ktorej došlo k vyplateniu kúpnej ceny bezhotovostným bankovým prevodom na účet predávajúceho ešte dňom 02.05.2024, ktorú by mal predávajúci kupujúcim vrátiť z titulu nerealizácie predmetu predchádzajúcej Kúpnej zmluvy. Nárok kupujúcich na vrátenie kúpnej ceny z predchádzajúcej Kúpnej zmluvy sa v celkovej výške kryje s nárokom predávajúceho na zaplatenie kúpnej ceny podľa tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu predložia Odboru katastrálnemu Okresného úradu Dunajská Streda spoločne.
3. Kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k predmetu prevodu tak, ako je to uvedené v čl. II tejto Zmluvy až vydaním rozhodnutia Odboru katastrálneho Okresného úradu Dunajská Streda o povolení vkladu vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ ide o náklady spojené s vypracovaním tejto zmluvy, overovaním podpisov na tejto zmluve a správnym poplatkom za vklad, tieto uhradia spoločne a nerozdielne.

#### IV.

#### Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci ručí za vlastníctvo, nespornosť a bezbremenosť predmetu prevodu a zároveň prehlasuje, že na týchto nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné právne povinnosti, okrem tých, ktoré sú výslovne uvedené v tejto Zmluve. Kupujúci vyhlasujú, že dôkladne poznajú stav predmetu prevodu. Nebezpečenstvo vzniku škody na predmete prevodu znáša do okamihu odovzdania týchto nehnuteľností predávajúci.
2. Predávajúci vyhlasuje, že podpisu tejto kúpnej zmluvy predchádzalo jej prerokovanie na zasadnutí obecného zastupiteľstva konaného dňa 05.06.2025 spôsobom, ktorý ustanovuje zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení a zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, pričom obecné zastupiteľstvo vyslovilo s predajom nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I tejto Zmluvy, a to za podmienok ustanovených v tejto zmluve, svoj súhlas jednomyseľne.
3. Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva č. 2/2025/OZ zo dňa 05.06.2025 bude priložený k návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu.
4. Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že zmluva je pre nich záväzná okamihom podpísania všetkými zmluvnými stranami a vlastníctvo k predmetu prevodu nadobudne kupujúci až vkladom do katastra nehnuteľností na Odbore katastrálnom Okresného úradu Dunajská Streda.
5. Predávajúci výslovne prehlasuje a ubezpečuje kupujúcich, že:
  - a. vlastníctvo k predmetu prevodu a spôsob jeho užívania je v súlade s platnými právnymi predpismi, rozhodnutiami správnych orgánov, a že mu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by ohrozili vlastnícke/užívacie právo kupujúcich k predmetu prevodu (napr. výkon rozhodnutia, resp. exekúcia na majetok predávajúceho a pod.),
  - b. nie je voči nemu vedený žiaden súdny spor ani exekučné, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie k predmetu prevodu a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní,
  - c. k predmetu prevodu nie sú uzatvorené darovacie zmluvy, budúce kúpne zmluvy, zmluvy o zriadení záložného práva, zmluvy o zabezpečovacom prevode práva a pod.,
  - d. na predmete prevodu neviaznu žiadne ťarchy a ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sú vysporiadané dane a poplatky k príslušnému správcovi dane,
  - e. k predmetu prevodu neviaznu žiadne práva tretích osôb.
6. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet prevodu kupujúcim do užívania najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa uskutočnenia vkladu vlastníckeho práva do prísl. katastra nehnuteľností.

#### V.

#### Odstúpenie od zmluvy

1. Kupujúci majú právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že príslušný Okresný úrad odbor katastrálny zastaví katastrálne konanie alebo zamietne povoliť vklad do katastra nehnuteľností a toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť. Toto právo kupujúci nemajú

v prípade, ak bolo konanie o návrhu na povolenie vkladu prerušené z dôvodov, ktoré je možné zmluvnými stranami opravou zmluvy, dodatkom ku zmluve alebo úpravou či doplnením iných podkladov k návrhu na povolenie vkladu odstrániť a druhá strana s vykonaním takýchto úprav súhlasí.

2. Kupujúci majú právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení predávajúceho podľa čl. IV ods. 5 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo ak predávajúci do nadobudnutia vlastníctva kupujúcimi nehnuteľnosti scudzí, zaťaží alebo dá do užívania tretím osobám.
3. Odstúpenie od zmluvy treba druhej strane oznámiť písomne. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje a každý z účastníkov je povinný vydať druhému všetko, čo podľa nej dostal. Pri vydávaní sa primerane použije § 560 Občianskeho zákonníka.

## VI.

### Splnomocnenie

Predávajúci a kupujúci podpisom tejto Zmluvy splnomocňujú JUDr. Ildikó Uleklovú, advokátku, IČO: 50 170 597, so sídlom Hlavná 21, 929 01 Dunajská Streda, zapísanú do zoznamu advokátov Slovenskej advokátskej komory pod č. 7302 (v ďalšom aj ako „Splnomocnenec“), na vykonanie všetkých právnych úkonov potrebných pre zastupovanie zmluvných strán jednotlivo a aj spoločne v konaní pred Odborom katastrálnym Okresného úradu Dunajská Streda, týkajúcom sa zápisu vlastníckeho práva k predmetu prevodu na základe tejto kúpnej zmluvy, pričom predávajúci a kupujúci splnomocňujú advokátku JUDr. Ildikó Uleklovú, aby vykonala všetky právne úkony potrebné na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich, najmä, aby v mene predávajúceho a kupujúcich jednotlivo ako aj spoločne podpísala a podala návrh na vklad vlastníckeho práva, t. j. aby tento návrh podpísala, aby ho Odboru katastrálnemu Okresného úradu Dunajská Streda v sprievode potrebných príloh doručila, aby prebrala všetky rozhodnutia, zásielky a listiny, ktoré sa na vec vzťahujú a/alebo s vecou súvisia, aby podala odvolanie/námietky proti rozhodnutiu príslušného katastra (katastrálneho odboru) o zamietnutí vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti, aby v mene predávajúceho a kupujúcich jednotlivo ako aj spoločne podpisovala dodatky k tejto kúpnej zmluve, podala námietky, podpisovala dodatky k návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu alebo akékoľvek iné podania, ohlásenia, žiadosti a iné písomnosti a aby vykonala i všetky ostatné potrebné písomné i ústne právne úkony, ktoré budú potrebné vo vyššie uvedenej záležitosti.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých po jednom je určené zmluvným stranám, jeden sa založí do agendy advokátky JUDr. Ildikó Uleklovej, IČO: 50170597, zap. do zoznamu advokátov SAK pod č. 7302, so sídlom 929 01 Dunajská Streda, Hlavná 21 a ostatné rovnopisy sú určené Odboru katastrálnemu Okresného úradu Dunajská Streda.

2. Vecno-právne účinky tejto zmluvy nastávajú dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do prísl. katastra nehnuteľností, pričom táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom došlo k zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv a na webovej stránke obce [www.kostolnekracany.sk](http://www.kostolnekracany.sk) v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Predávajúci prehlasuje, že vzhľadom na skutočnosť, že táto zmluva podlieha zverejneniu v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, túto ku dňu podania návrhu na vydanie rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich zverejní v Centrálnom registri zmlúv, ale aj na webovej stránke obce [www.kostolnekracany.sk](http://www.kostolnekracany.sk), to všetko v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení za súčasného dodržania všetkých opatrení na ochranu osobných údajov a utajovaných skutočností podchytených v tomto zákone.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa všetky zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si akúkoľvek potrebnú súčinnosť v prípade, ak by nebolo možné v katastri nehnuteľností vykonať zmeny (vklad vlastníckeho práva) v prospech niektorej zmluvnej strany v zmysle ustanovení tejto zmluvy z dôvodu zrejmých chýb alebo nesprávností v obsahu, resp. v písaní. Zaväzujú sa, že uskutočnia všetky kroky potrebné pre odstránenie nedostatkov, vrátenie podpisu potrebných zmlúv, dodatkov, návrhov a iných dokumentov, taktiež sa zaväzujú, že sa zdržia akýchkoľvek právnych úkonov, ktoré by bránili rozhodnutiu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, v opačnom prípade znášajú všetky škody, ktoré v tejto súvislosti vzniknú druhej zmluvnej strane.
6. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomným dodatkom podpísaným všetkými zmluvnými stranami pod sankciou neplatnosti.
7. Listiny doručované v listinnej forme sa považujú za doručené dňom prevzatia písomnej zásielky adresátom, príp. dňom, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená.
8. Zmluvné strany si navzájom dávajú súhlas podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení na spracovanie osobných údajov, ktorých spracúvanie je nevyhnutné na plnenie zmluvy.
9. Zmluvné strany majú právo:
  - a) požadovať od druhej zmluvnej strany prístup k osobným údajom a vymazanie osobných údajov,
  - b) na opravu osobných údajov,
  - c) na obmedzenie spracúvania osobných údajov,
  - d) namietat' spracúvanie osobných údajov,
  - e) na prenosnosť osobných údajov,

- f) podať návrh na začatie konania o ochrane podľa § 100 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
10. Zmluvné strany súhlasia, aby druhá zmluvná strana mohla získavať ich osobné údaje kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov a iných dokumentov, ktoré obsahujú osobné údaje, na nosič informácií.
  11. Zmluvné strany majú právo kedykoľvek odvolať svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, rovnakým spôsobom akým súhlas udelili.
  12. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou, ktorá je potrebná na uzavretie Zmluvy. Zmluvné strany vyhlasujú, že budú uchovávať osobné údaje od ukončenia trvania tejto Zmluvy po obdobie 10 rokov.
  13. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
  14. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, svoju vôľu prejavili slobodne a vážne, bez psychického alebo fyzického nátlaku, že zmluva im bola prečítaná a vysvetlená, jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, ktorú skutočnosť potvrdzujú vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.
  15. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

V Kostolných Kračanoch, dňa 10.06.2025

**Predávajúci:**

.....  
**Obec Kostolné Kračany**  
zast. Ing. Peter Mórocz – starosta

**Kupujúci:**

.....  
**Jácint Boráros**

.....  
**Alexandra Bereczová**