

Zmluva o prevode vlastníctva bytu

uzatvorená v zmysle § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

so zmluvou o zriadení vecného bremena

uzatvorenou v zmysle § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

so zmluvou o zriadení záložného práva

uzatvorenou v zmysle § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci:

HOREZZA, a.s.

Sídlo: Teplická 81, 921 01 Piešťany

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10414/T

IČO: 36 280 127

DIČ: 2022129384

IČ DPH: SK2022129384

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK2409000000005045911142

v zastúpení: Ing. JUDr. Stanislav Brečka, LL.M, PhD. generálny riaditeľ a predseda predstavenstva (ďalej len „predávajúci“ a/alebo „povinný z vecného bremena“)

a

Kupujúci:

Slávka Tomečková, rod. Ružbarská

nar. xxxxxxxxxxxxxxxx

r. č.: xxxxxxxxxxxxxxxx

trvale bytom: xxxxxxxxxxxxxxxx

štátna príslušnosť: xxxxxxxxxxxxxxxx

(ďalej len „kupujúci“ a/alebo „oprávnený z vecného bremena“)

za nasledujúcich podmienok:

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1003, k. ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad je predávajúci výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľnosti:
 - byt č. 1 nachádzajúci sa na prízemí (1. nadzemné podlažie) bytového domu (Obytný dom A) súp. č. 20012, ktorý je postavený na pozemku parcela č. 504/10 o výmere 416 m² - zastavané plochy a nádvoria, ku ktorému prislúcha:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 104/699 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 104/699 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený.
2. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto článku vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku (ďalej len „byt“).
 3. Predávajúci nadobudol byt do svojho vlastníctva na základe Návrhu na zápis zmien do katastra nehnuteľností zo dňa 12.07.2011 – Z 2678/2011 a Žiadosti o zmenu mena, Osvedčenie N 678/13 zo dňa 9.9.2013, Z 5052/13.
 4. Predávajúci týmto predáva zo svojho výlučného vlastníctva byt špecifikovaný v článku I. ods. 1 tejto zmluvy v stave v akom sa nachádza so všetkým jeho zákonným príslušenstvom a kupujúci ho v stave v akom sa nachádza kupuje do svojho výlučného vlastníctva a zaväzuje sa uhradiť predávajúcemu kúpnu cenu za podmienok dohodnutých v článku VII. tejto zmluvy.

Článok II. Popis a rozloha bytu

1. Byt č. 1 pozostáva z nasledovných miestností:

- izba	23,52 m ²
- izba	23,35 m ²
- chodba	15,23 m ²
- kuchyňa	9,29 m ²
- kúpeľňa + WC	5,12 m ²
- komora	3,95 m ² .

K príslušenstvu patrí pivnica o výmere 23,71 m², ktorá sa nachádza v suteréne bytového domu (1. podzemné podlažie).

2. Celková výmera bytu je 104,17 m² (z toho pivnica má výmeru 23,71 m²).
3. Byt je v pôvodnom stave s novými zariadeniami predmetmi a keramickými obkladmi. Dvere sú drevené rámové osadené do drevených obložkových zárubní. Okná sú drevené dvojité s doskovým ostením. Podlaha v obytných miestnostiach, na chodbe a v kuchyni je PVC, v kúpeľni je keramická dlažba. Bytové jadro je murované. V kúpeľni je smaltová vaňa, umývadlo, WC misa, vodovodné batérie sú obyčajné, elektrický zásobníkový ohrievač TÚV. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom s obyčajnou batériou, elektrický sporák. Ústredné vykurovanie je z centrálnej areálovej kotolne. Vykurovacie telesá sú liatinové radiátory. Povrchová úprava stien je vápenno-cementová omietka, v kuchyni za kuchynskou linkou a v kúpeľni je keramický obklad.
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

Článok III. Určenie spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

2. Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia určené na spoločné užívanie: práčovňa, sušiareň, kočíkareň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodorovné teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.

Článok IV. Prehlásenia predávajúceho

Predávajúci prehlasuje a zaručuje kupujúcim, že:

- a) byt je bez akýchkoľvek právnych väd, neviaznu na ňom žiadne zádržné práva tretích osôb, nie sú k nemu zriadené žiadne vecné bremená v prospech tretích osôb, s výnimkou existencie záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z.,
- b) na byte neexistujú žiadne práva tretích osôb týkajúce sa predmetu predaja, predovšetkým nájom alebo užívacie právo, o ktorých by kupujúci nebol na základe tejto zmluvy informovaný,
- c) predávajúcemu nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by boli spôsobilé zmať účel tejto zmluvy.

Článok V. Práva k pozemku

Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, a to parcela č. 504/10 o výmere 416m² - zastavané plochy a nádvorie o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 104/699.

Článok VI. Prehlásenia kupujúcich

Kupujúci prehlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že sa s prehláseniami predávajúceho oboznámil, že sa zoznámil so stavom bytu fyzickou prehliadkou na mieste samom, kde sa byt nachádza a je mu tak jeho stav dobre známy.

Článok VII. Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku v celkovej výške **17.200,- € s DPH** (slovom: sedemnásttisícdeväťsto eur). Kupujúci zaplatí kúpnu cenu prevodom na účet predávajúceho, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť kúpnu cenu nasledovne:

- sumu vo výške **3.000 €** sa kupujúci zaväzuje zaplatiť prevodom na účet predávajúceho do 7 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami;
 - sumu vo výške **14.200 €** sa kupujúci zaväzuje zaplatiť v pravidelných bezúročných mesačných splátkach vo výške **200 €** so splatnosťou k 20. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, pričom splatnosť prvej splátky je v kalendárnom mesiaci **júl 2014**.
3. V prípade, že sa kupujúci dostane do omeškania so zaplatením troch mesačných splátok, je predávajúci oprávnený od zmluvy odstúpiť. Kúpna cena, ako aj jednotlivé splátky sa považujú za uhradené pripísaním príslušnej sumy na účet predávajúceho. Kupujúci je oprávnený zaplatiť predávajúcemu jednotlivé mesačné splátky aj v skoršom termíne.
 4. Zmluvné strany prehlasujú, že úplným zaplatením dohodnutej kúpnej ceny budú pokladať vzájomné záväzky týkajúce sa vyplatenia kúpnej ceny za vyrovnané a nebudú si tak nič dlžné.

Článok VIII. Správa domu

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho, že správu bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, bude vykonávať správcovská spoločnosť TATRY – TEPLA, s.r.o., so sídlom Čukotka IV/77, 059 60 Vysoké Tatry - Tatranská Lomnica, IČO: 36 486 311 na základe Zmluvy o výkone správy v zmysle § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Kupujúci prehlasuje, že pristúpi k Zmluve o výkone správy so správcom uvedeným v ods. 1 tohto článku zmluvy v súlade s ustanovením zákona č. 182/1993 Z. z.
3. Nakoľko ide o prvý prevod vlastníctva bytu, zmluvné strany neprikladajú k tejto zmluve vyhlásenie správcu, resp. predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastníč bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a ani vyhlásenie prenajímateľa, nakoľko prevádzaný byt nie je predmetom nájmu.

Článok IX. Zmluva o zriadení vecného bremena

1. Podľa výpisu z listu vlastníctva číslo 576, katastrálne územie Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad je povinný z vecného bremena výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (podiel 1/1): pozemok, parcela registra „C“ číslo 504/44 o výmere 10.002 m² - zastavané plochy a nádvorja, ktorý nadobudol do svojho vlastníctva na základe Návrhu na zapísanie zmeny zo dňa 31.07.2007 – Z 2332/2007, Žiadosti o zápis geometrického plánu č. 111/09, Z – 457/2010, Žiadosti o zápis geometrického plánu č. 107/2011 – Z 4020/2011 a Rozhodnutie č. 03*10*2106 o odstránení stavby zo dňa 02.12.2010, Z – 4612/2011 a Žiadosti o zmenu mena, Osvedčenie N678/13 zo dňa 9.9.2013, Z 5052/13 (ďalej len „slúžiaci pozemok“).
2. Zmluvné strany sa týmto dohodli na zriadení vecného bremena *in rem* spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez slúžiaci pozemok uvedený v článku IX. ods. 1 tejto zmluvy v prospech oprávneného z vecného bremena a každého budúceho vlastníka nehnuteľnosti uvedenej v článku I. ods. 1 tejto zmluvy zapísanej na liste vlastníctva číslo 1003, k. ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, t. j. byt č. 1 nachádzajúci sa na prízemí (1. nadzemné podlažie) bytového domu (Obytný dom A) súp. č. 20012, ktorý je postavený na pozemku parcela registra

„C“ číslo 504/10 o výmere 416 m² - zastavané plochy a nádvoría, spoluvlastnícky podiel 104/699 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený.

3. Oprávnený z vecného bremena práva zodpovedajúce vecnému bremenu prijíma a povinný z vecného bremena je povinný ich strpieť.
4. Vecné bremeno sa zriaďuje bezodplatne.
5. Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje pomerne znášať náklady na zachovanie, údržbu a opravy slúžiaceho pozemku.

Článok X.

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti

1. Zmluvné strany sa týmto dohodli na zriadení záložného práva k nehnuteľnosti bytu č. 1 nachádzajúci sa na prízemí (1. nadzemné podlažie) bytového domu (Obytný dom A) súp. č. 20012, ktorý je postavený na pozemku parcela č. 504/10 o výmere 416m² v prospech predávajúceho. Záložné právo sa zriaďuje na základe zmluvy o zriadení záložného práva.
2. Predmetom zmluvy o zriadení záložného práva je dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá je špecifikovaná v článku I. tejto zmluvy o prevode vlastníctva bytu so zmluvou o zriadení vecného bremena so zmluvou o zriadení záložného práva (záloh), záložcom v prospech záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávky.
3. Pohľadávkou na účely zmluvy o zriadení záložného práva sa rozumejú nesplatené časti kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktorá je špecifikovaná v článku I. Zmluvy o prevode vlastníctva bytu so zmluvou o zriadení vecného bremena so zmluvou o zriadení záložného práva.
4. Záložné právo vznikne na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad sa bude podávať súčasne s návrhom na vklad vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu.
5. Záložné právo zanikne okamihom splatenia kúpnej ceny v celkovej výške 17.200,- €. Po úhrade poslednej splátky vyzve kupujúci – záložca do siedmich pracovných dní predávajúceho – záložného veriteľa o výmaz záložného práva. Predávajúci – záložný veriteľ bude povinný do siedmich pracovných dní od doručenia výzvy kupujúceho – záložcu požiadať o výmaz záložného práva príslušný Okresný úrad/Katastrálny odbor.
6. Kupujúci - záložca sa v zmluve o zriadení záložného práva zaviazal, že počas trvania záložného práva nebude so zálohom nakladať bez predchádzajúceho súhlasu predávajúceho – záložného veriteľa, bezodkladne oznámi predávajúceho - záložnému veriteľovi poškodenie zálohu, počas trvania záložného práva poskytne predávajúceho - záložnému veriteľovi súčinnosť pri výkone jeho práv a umožní osobe poverenej predávajúcim - záložným veriteľom v prípade potreby vstup do nehnuteľností na vykonanie obhliadky a poskytne potrebné doklady, strpí výkon záložného práva a poskytne predávajúceho - záložnému veriteľovi súčinnosť pri výkone záložného práva, po oznámení o začatí výkonu záložného práva neprevedie záloh bez predchádzajúceho súhlasu predávajúceho - záložného veriteľa a nebude s ním ani inak nakladať.
7. Práva a povinnosti záložcu vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na nadobúdateľa zálohu.

Článok XI.
Ostatné dojednania zmluvných strán

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k bytu dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Poprad, Katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podpisujú obe zmluvné strany. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude Okresnému úradu Poprad doručený kupujúcim následne potom, ako bude pripísaná kúpna cena na účet predávajúceho.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností hradí kupujúci, pričom náklady spojené s overením podpisu predávajúceho si hradí predávajúci v plnej výške sám.
4. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet predaja kupujúcemu do výlučnej dispozície a užívania v deň podania návrhu na vklad. O odovzdaní predmetu predaja kupujúcim bude spísaný a zmluvnými stranami podpísaný písomný odovzdávací a preberací protokol, ktorého obsahom bude odpočet meračov vody, elektriny a plynu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak pri vyúčtovaní platieb spotreby vody, elektriny a plynu vznikne nedoplatok, zaväzuje sa ho predávajúci uhradiť; v prípade preplatku sa kupujúci zaväzuje ho predávajúcemu vydať. Rozhodujúcim dňom na určenie preplatku, či nedoplatku je deň protokolárneho odovzdania predmetu predaja do užívania kupujúcim.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad v prospech kupujúceho, zabezpečia u poskytovateľov plnení spojených s užívaním bytu odhlásenie pôvodného vlastníka a nahlásenie nového vlastníka.

Článok XII.
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou priamo neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako aj súvisiacich platných právnych predpisov.
2. Táto zmluva je záväzná tiež pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky sporné otázky budú riešené vzájomnou dohodou zmluvných strán. V prípade, že k takejto dohode nedôjde, bude spor predložený na rozhodnutie miestne a vecne príslušnému súdu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny jednotlivých ustanovení tejto zmluvy je možné vykonať výlučne písomnou formou, a to očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Poprad, Katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu v prospech kupujúceho po predchádzajúcom zverejnení zmluvy.

6. Zmluvné strany vzájomne prehlasujú, že súhlasia so zverejnením celého obsahu zmluvy, okrem ustanovení zmluvy týkajúcich sa osobných údajov, ktoré sa nezverejňujú, v Centrálnom registri zmlúv.
7. Ustanovenia zmluvy týkajúce sa osobných údajov kupujúcich sa nezverejňujú v súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a v súlade s § 8 až 11 zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov pri rešpektovaní ustanovení § 12 a 13 tohto zákona.
8. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých po jednom obdržia pri podpise tejto zmluvy predávajúci a kupujúci a dva exempláre budú predložené Správe katastra Poprad pre účely povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa zoznámili a súhlasia s ním, že zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo svojím podpisom potvrdzujú.

Vo Vysokých Tatrách dňa

V Poprade dňa

Za predávajúceho:

Kupujúci:

.....
Ing. JUDr. Stanislav Brečka, LL.M., Ph.D.
generálny riaditeľ a predseda predstavenstva
HOREZZA, a.s.

.....
Slávka Tomečková