

Z m l u v a **o prehode vlastníctva bytu**

uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a zriadení záložného práva
podľa § 151b zák.č.40/1964 Zb. Obč.zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len Obč.zák.)

medzi zmluvnými stranami:

1/ Slovenská republika - Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany

so sídlom na **ul. Pri Šajbách 12, 831 06 Bratislava**

zastúpená riaditeľom **p. Mgr. Norbertom Kochom**

IČO: 34 000 666

príspevková organizácia zriadená MO SR na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 z 30.6.1993

(ďalej ako „Predávajúci“ a „Záložný veriteľ“)

2/ Ing. Očenášek Jaroslav, rod. Očenášek, nar. xxxxxxxx, r.č. xxxxxxxx, občan SR, stav ženatý,

bytom : **Orviský kút 4962/84, 921 01 Piešťany;**

a manželka

Gabriela Očenášková, rod. Benedikovičová, nar. xxxxxxxx r.č. xxxxxxxx, občan SR, stav vydatá

bytom : **Orviský kút 4962/84, 921 01 Piešťany**

(ďalej ako „Kupujúci“ a „Záložný dlžník“)

I.

Preambula

Predávajúci je v kat.úz. Piešťany na LV č. 8981 vedenom na OU Piešťany, katastrálny odbor vlastníkom:

a) bytu č. 28 na 2. p. v bytovom dome súp. čísla 4962 v Piešťanoch na ul. Orviský kút vchod 84 nachádzajúceho sa na pozemku registra C KN parc.č. 2132/2, a **spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 8290/224024 na spoločných častiach spoločných zariadeniach a príslušenstve** tohto bytového domu a na **pozemkoch** registra C KN parc.č. 2132/2 výmera 831 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria a na **príľahlom pozemku** registra C KN parc.č. 2132/1, výmera 2452 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria;

b) nebytového priestoru – garáž č. 16 nachádzajúci sa v suteréne bytového domu súp. čísla 4962, vchod 84 o výmere **15,13 m², spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1513/224024 na spoločných častiach** domu, na **spoločných zariadeniach a príslušenstve** domu a na **pozemkoch** registra C KN parc.č. 2132/2 výmera 831 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a na **príľahlom pozemku** registra C KN parc.č. 2132/1, výmera 2452m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v kat.úz. Piešťany zapísaných na LV č. 8981 na OU Piešťany, katastrálny odbor.

II.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci predáva a kupujúci kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov :

a) byt č. 28 na 2. p. bytového domu súp. čísla 4962 v Piešťanoch na ul. Orviský kút, vchod 84 nachádzajúci sa na pozemku registra C KN parc.č. 2132/2 zapísaného v kat.úz. Piešťany na LV č. 8981 ;

Byt má celkovú výmeru plochy **82,90 m²** a **pozostáva** z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, WC, kúpeľňa a pivnica .

Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, kuchynská linka, kombinovaný sporák, plynový kotlík zn. Radiant , poštová schránka, zvonček, rozvod spoločnej televíznej antény (STA) a telefónna prípojka a domáci telefón; vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt (pivnice) vrátane zárubní, hlavným uzáverom studenej vody a elektrickými poistkami pre byt;

b) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti **8290/224024 na spoločných častiach** bytového domu súp. čísla 4962, na **spoločných zariadeniach a príslušenstve** tohto bytového domu.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, priečelia, obvodové múry, schodiská, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie;

spoločnými zariadeniami domu sú: 1x technická miestnosť s prečerpávačkou splaškov, 3x dielňa, 3x kočíkareň, 1x bicykle, STA, bleskozvod, vodovodné, plynové, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, ktoré slúžia výlučne tomuto domu;

Príslušenstvom domu sú spevnené plochy a prístupová komunikácia.

c) nebytový priestor – garáž č. 16 nachádzajúci sa v suteréne bytového domu súp. čísla 4962 v Piešťanoch na ul. Orviský kút o výmere **15,13m², spoluvlastnícky podiel** vo veľkosti **1513/224024 na spoločných častiach**, na **spoločných zariadeniach a príslušenstve** domu.
Nebytový priestor sa predáva bez vybavenia.

d) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti **8290/224024** a **spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1513/224024** na **pozemkoch** registra C KN parc.č. 2132/2 výmera 831 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a na príľahlej CKN parc. č. 2132/1, výmera 2452m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v kat.úz. Piešťany, zapísaných na LV č. 8981 na OU Piešťany, katastrálny odbor;

2. Náčrt pôdorysu bytu a pivníc je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

3. Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemkoch je daná podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

4. Kupujúci vyhlasujú, že poznajú stav bytu, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva a v takom stave predmet zmluvy preberajú.

III.

Kúpna cena

1. Predávajúci predáva kupujúcim, ktorí sú nájomcami bytu takto:

a) byt uvedený v čl. II bod 1 písm. a) tejto zmluvy a **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu** podľa výpočtového listu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy po odpočítaní 30% zrážky (§ 18 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov z ceny vypočítanej podľa § 18 ods. 1 až 3 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov) **za kúpnu cenu 15 304,25 €**, slovom pätnásťtisíc tristoštyri eur dvadsaťpäť centov;

b) **nebytový priestor – garáž č. 16** uvedený v čl. II. bod 1, písm.c), **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach a príslušenstve domu** **za kúpnu cenu 6 656,29 €** slovom šesťtisíc šesťstošesťdesiatšesť eur a dvadsaťdeväť centov;

c) **spoluvlastnícky podiel na zastavanom a príľahlom pozemku** uvedeného v čl. II bod 1 písm. d) tejto zmluvy **za kúpnu cenu 3 815,60 €**, slovom tritisíc osemsto päťdesiatšesť eur a šesťdesiat centov.

2. Celková kúpna cena bytu a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstva domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch predstavuje sumu **25 776,14 €**, slovom dvadsaťpäťtisíc sedemstosedemdesiatšesť eur a štrnásť centov.

3. Predávajúci podľa §18b odst.1 pís. a/ zák.č. 182/1993 Z.z. umožní kupujúcim po zaplatení **15 %** kúpnej ceny bytu, 15% ceny garáže, 15% ceny pozemku t.j. spolu **3 866,42 €**, slovom tritisíc osemstošesťdesiatšesť eur štyridsaťdva centov podľa priloženého výpočtového listu do 20 dní od podpisu zmluvy, aby zostatok splácali v pravidelných mesačných bezúročných splátkach vždy k 20-temu dňu príslušného mesiaca po dobu najviac 120 mesiacov, a to takto: **119 splátok po 182,59 € a posledná splátka vo výške 181,52 €, pričom dňom úhrady je deň jej pripísania na uvedený účet predávajúceho.**

4. Kupujúci prehlasujú, že v zmysle výpočtového listu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, do 20 dní odo dňa podpisania tejto zmluvy zaplatia **15 %** kúpnej ceny bytu, 15% ceny garáže spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, na spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, a 15% ceny spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch ako aj správny a notársky poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva a zapísanie záložného práva, t.j. sumu **4 003,68 €** na účet predávajúceho vedený v Štátnej pokladnici, **IBAN: SK57 8180 0000 0070 0016 6045, VS 5549628428, pričom dňom úhrady je deň jej pripísania na uvedený účet predávajúceho.** Do 20 dní po uhradení tejto sumy predávajúci predloží zmluvu o prevode vlastníckeho práva na zápis do príslušného katastra nehnuteľností. Kupujúci sú povinní začať splácať kúpnu cenu formou dohodnutých pravidelných splátok v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola zmluva o prevode vlastníctva bytu predložená na zápis vkladu vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností.

5. Ak kupujúci nedodržia termín splátok uvedený v bode č. 3 tohto článku, zaplatia predávajúcemu jednorazovú zmluvnú pokutu za omeškanie platby každej jednej splátky vo výške 16,60 € a úrok z omeškania stanovený v súlade s § 3 nariadenia vlády č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Ak kupujúci neuhradia niektorú zo splátok, môže veriteľ žiadať o zaplatenie celého zostatku kúpnej ceny (§ 565 Obč.zák.).

6. Kupujúci sa zaväzujú uhradiť predávajúcemu podľa § 18b ods.5 zákona č. 182/1993 Z.z. nesplatenú časť z ceny bytu zistenej podľa § 18 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., ak prevedú vlastníctvo bytu na inú osobu ako na svoju manželku/la, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia tejto zmluvy o prevode bytu.

IV.

Záložné právo

1. Predávajúci ako záložná veriteľ a kupujúci ako záložný dlžník sa dohodli na zriadení záložného práva na prevádzaný byt, prevádzanú garáž a na príslúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach na spoločných zariadeniach a príslušenstve domu a na pozemku uvedený v čl. II. Bod.1, pís a), b), c), d) tejto zmluvy v prospech záložného veriteľa. Týmto záložným právom sa zabezpečuje :

a) pohľadávka na poskytnutú zrážku 30% z ceny bytu a

b) pohľadávka na nesplatenú časť kúpnej ceny bytu a pozemku

c) pohľadávka na nesplatenú časť kúpnej ceny garáže a pozemku

pre prípad, ak záložný dlžník prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na svoju manželku/la, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia tejto zmluvy o prevode bytu.

2. Záložný veriteľ po uplynutí desiatich rokov od uzavretia tejto zmluvy alebo aj skôr, ak záložný dlžník pred uplynutím tejto lehoty zaplatí celú kúpnu cenu zistenú podľa § 18 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. požiada katastrálny úrad o zapísanie zániku záložného práva.

3-

**V.
Správa domu**

Kupujúci prehlasujú, že pristupujú k zmluve o výkone správy **s firmou Zdeněk Drlík - Prvou súkromnou správou bytov, Bernolákova 12, 921 01 Piešťany, IČO: 407 50434**, s právnymi účinkami tohto pristúpenia dňom nadobudnutia jeho vlastníckeho práva.

**VI.
Nadobudnutie vlastníctva**

1. Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu, podielu k spoločným častiam, k spoločným zariadeniam domov a k pozemkom do vlastníctva nájomcov vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad na príslušný odbor katastra nehnuteľností. Dňom vkladu vlastníctva bytu, nebytového priestoru, spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam, k spoločným zariadeniam domov a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom zanikne právo kupujúcich užívať prevádzaný byt na základe nájomnej zmluvy.

2. Kupujúci podpísaním tejto zmluvy splnomocňujú predávajúceho, aby v ich mene podal návrh na vklad vlastníctva na základe tejto zmluvy na Okresnom úrade Piešťany, katastrálny odbor.

3. Prílohou tejto zmluvy je vyhlásenie správcu o tom, že kupujúci nemajú žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu.

4. Podľa § 5 ods. 8 zák.č. 182/1993 Z.z. náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu znáša predávajúci. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva a zapísanie záložného práva ako i prípadnú odmenu notára budú znášať kupujúci v súlade s citovaným paragrafom.

5. V prípade, že odbor katastra zamietne návrh na povolenie a zápis vkladu vlastníckeho práva a záložného práva do katastra nehnuteľností, predávajúci sa zaväzuje vrátiť zaplatenú kúpnu cenu kupujúcim v plnej výške do 20 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o zamietnutí predávajúcemu.

6. Predávajúci prehlasuje, že na dome neviaznu žiadne tarchy, vecné bremená ani iné právne povinnosti.

7. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome vzniká podľa § 15 ods. 1 zák.č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov k bytu zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

**VII.
Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v zmysle § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv a nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

2. Predávajúci i kupujúci zhodne vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

3. Táto zmluva bola vyhotovená a podpísaná v štyroch vyhotoveniach po jednom pre každého účastníka zmluvy a dva exempláre sa použijú pre účely katastrálneho konania.

V Piešťanoch

Predávajúci:

Kupujúci:

.....
Mgr. Norbert Koch
riaditeľ BARMO

.....
Ing. Jaroslav Očenášek a Gabriela Očenášková

Príloha: náčrt pôdorysu bytu a pivníc
výpočtový list
vyhlásenie správcu