

Zmluva o prevode vlastníctva bytu

uzatvorená podľa § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 602 Občianskeho zákonníka

Článok I Zmluvné strany

Predávajúci:	Mesto Kežmarok
Sídlo:	Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
Štatutárny zástupca:	PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor mesta
IČO:	00 326 283
DIČ:	2020697184
IČ DPH:	Mesto Kežmarok nie je platcom DPH, SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa § 7a Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Kežmarok
IBAN:	SK66 5600 0000 0016 0036 9017
/ďalej len „predávajúci“/	

Kupujúci:	MUDr. Andrii Kovach, rodený
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
Trvale bytom:	Košická 2005/10, 060 01 Kežmarok
Štátna príslušnosť:	UA

a

	Mariia Kovach, rodená Holovach
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
Trvale bytom:	Košická 2005/10, 060 01 Kežmarok
Štátna príslušnosť:	UA

/ďalej len „kupujúci“/

Článok II Predmet zmluvy

- Predmetom zmluvy je prevod nehnuteľností v katastrálnom území Kežmarok, ktorých výlučným vlastníkom je predávajúci, a to:
 - bytu č. 27 nachádzajúceho sa na 7. poschodí bytového domu na ulici Košická, súpisné číslo 2005, vchod číslo 10 v Kežmarku, postaveného na pozemku parc. č. KN-C 668/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 437 m²,
 - spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 7145/242576,
 - spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. KN-C 668/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 437 m² o veľkosti 7145/242576,zapísaných v katastri nehnuteľností, na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálnom odbore

- na liste vlastníctva č. 3125 na výlučného vlastníka Mesto Kežmarok v podiele 1/1.
2. Vlastníctvo bytu, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku predávajúci nadobudol podľa Zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
 3. Predaj nehnuteľností popísaných a vymedzených v článku II ods. 1 tejto zmluvy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Kežmarku, č. 416/2023 dňa 13.11.2023 z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) a § 9a ods. 16 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Čl. XI. ods. 1 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Kežmarok.

Článok III

Popis a rozloha bytu

1. Predávaný byt č. 27 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a pivnica č. 27.
2. Podlahová plocha pivnice č. 27, ktorá je spoločne užívaná s bytom, nachádzajúca sa na prízemí bytového domu je započítaná do podlahovej plochy bytu.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 71,45 m².
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

Článok IV

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu č. 27 je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú: výťah, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, kotolňa, spoločná televízna anténa, hromozvody, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ak sa v dome nachádzajú, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený.
3. Predávajúci s bytom č. 27 prevádza na kupujúcich spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 7145/242576.

Článok V

Technický stav domu a bytu

1. Kupujúci vyhlasujú, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámili so stavom bytu a jeho vybavením a so stavom spoločných častí a zariadení domu a v tomto stave ho preberajú.
2. Predávajúci vyhlasuje, že nie sú mu známe také chyby, nedostatky a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a zariadení domu, na ktoré by mal kupujúcich osobitne upozorniť.

Článok VI

Úprava práv k pozemku

1. Pozemok parc. č. KN-C 668/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 427 m², katastrálne územie Kežmarok, na ktorom je dom postavený (ďalej len "zastavaný pozemok") je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a predávajúceho.
2. Predávajúci spolu s bytom č. 27 prevádza na kupujúcich aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku, ktorého veľkosť je 7145/242576.

Článok VII

Kúpna cena

1. Predávajúci predáva nehnuteľnosti podľa článku II tejto zmluvy so všetkými právami a povinnosťami a kupujúci ich kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov za **dohodnutú kúpnu cenu vo výške 94 429,36 €** (deväťdesiatštyritisícštyristodvadsaťdeväť eur a tridsaťšesť centov).
2. Kupujúci sa zaväzujú zaplatiť kúpnu cenu **a alikvotnú čiastku ceny za vyhotovenie znaleckého posudku vo výške 150,00 €** (jednostopäťdesiat eur) na účet predávajúceho uvedený v článku I tejto zmluvy najneskôr do 20 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, pričom za uhradené sa považuje pripísanie sumy na účet predávajúceho.
3. Ak bude kúpna cena hradená z prostriedkov hypotekárneho úveru, ktorý kupujúcim poskytne banka, táto prevedie kúpnu cenu priamo na účet predávajúceho uvedený v článku I tejto zmluvy, a to najneskôr do 20 dní po tom, čo bude banke predložený:
 - originál, prípadne úradne overená kópia návrhu na vklad záložného práva v prospech banky s podacou pečiatkou Okresného úradu Kežmarok, katastrálneho odboru,
 - výpis z listu vlastníctva, na ktorom je predmet prevodu zapísaný s vyznačenou plombou týkajúcou sa vkladu záložného práva v prospech banky, najneskôr však do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
4. V prípade, že by z akéhokoľvek dôvodu nedošlo k vyplateniu kúpnej ceny predávajúcemu alebo by došlo k odstúpeniu od tejto zmluvy, sú kupujúci povinní bezodkladne zabezpečiť výmaz záložného práva zriadeného v prospech banky.
5. Ak kupujúci nevykonajú platbu ani v dodatočne primeranej lehote 1 mesiac od termínu splatnosti kúpnej ceny, má predávajúci právo od zmluvy odstúpiť. V prípade, že predávajúci od zmluvy odstúpi, o odstúpení od zmluvy bezodkladne písomne upovedomí kupujúcich. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Za doručenie sa zásielka považuje tiež v deň, kedy ju druhá zmluvná strana odmietla prevziať, prípadne v deň, ktorý bude vyznačený ako posledný deň odbernej lehoty poštou.
6. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy, na jej základe alebo v súvislosti s ňou predávajúci povinný vrátiť kupujúcim platbu, ktorú zaplatili kupujúci na základe tejto zmluvy z prostriedkov úveru poskytnutého bankou, predávajúci túto platbu kupujúcim vráti len v prípade, ak dá banka ako záložný veriteľ predávajúcemu na to písomný súhlas (súhlas s vrátením kúpnej ceny). Predávajúci má právo požadovať, aby kupujúci zabezpečili od banky ako záložného veriteľa dokument, z ktorého bude zrejmé, aká je výška sumy, ktorú je potrebné uhradiť, aby došlo k vystaveniu kvitancie na výmaz záložného práva zriadeného na predmet prevodu v prospech banky. Výška tejto sumy musí byť vo výške sumy, ktorú je predávajúci povinný vrátiť kupujúcim v prípade, ak nedôjde k prevodu vlastníckeho práva na kupujúcich. V prípade, ak kupujúci nesplnia povinnosti uvedené vyššie v tomto odseku, predávajúci nie je povinný vrátiť poskytnutú sumu. Kupujúci súhlasia, aby predávajúci uhradil túto platbu banke ako záložnému veriteľovi, pričom momentom pripísania tejto platby na účet záložného veriteľa sa považuje záväzok predávajúceho vrátiť uvedenú platbu kupujúcim za splnenú.
7. V prípade omeškania kupujúcich so zaplatením kúpnej ceny, sú kupujúci povinní zaplatiť úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti kúpnej ceny vo výške stanovenej Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. Kupujúci sú povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi kúpnu cenou a všeobecnou hodnotou bytu stanovenou znaleckým posudkom vo výške 4 935,71 € (štyritisícdeväťstotridsaťpäť eur a sedemdesiatjeden centov), ak v lehote 5 rokov od

nadobudnutia bytu prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu; to neplatí pri prevode na blízku osobu kupujúcich.

Článok VIII

Správa domu

1. Predávajúci oboznámil kupujúcich, že správu domu zabezpečuje Spravbytherm, s.r.o., Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok.
2. Kupujúci vyhlasujú, že pristupujú k Zmluve o výkone správy č. 886/2023 so správcom podľa ods. 1 článku VIII tejto zmluvy.

Článok IX

Osobitné ustanovenia

1. Zúčastnené strany vyhlasujú, že na predmete prevodu neviaznu žiadne záložné práva, vecné bremená ani obmedzenia prevodu, okrem zákonného záložného práva k bytu, ktoré vzniká podľa §15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Kupujúci berú na vedomie, že súčasne s vlastníctvom predmetného bytu vzniká k bytu zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok X

Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k predmetu prevodu vkladom tejto zmluvy do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade v Kežmarku, katastrálnom odbore. Právne účinky vkladu vzniknú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení.
2. Obe zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, podá predávajúci a to najneskôr do 30-tich dní odo dňa pripísania kúpnej ceny na účet predávajúceho. V prípade, ak bude kúpna cena hradená z prostriedkov hypotekárneho úveru, ktorý kupujúcim poskytne banka, predávajúci podá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bezodkladne po podpise zmluvy o zriadení záložného práva v prospech banky a tejto kúpnej zmluvy, za podmienky predloženia kópie zmluvy o hypotekárnom úvere uzavretej medzi bankou a kupujúcimi, v ktorej bude uvedené, že kúpna cena dohodnutá podľa článku VII tejto zmluvy bude zaplatená predávajúcemu hypotekárnou bankou.
3. Poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znášajú kupujúci.
4. Zmluvné strany sa touto zmluvou zaväzujú, že dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného úradu o vklade vlastníckeho práva k predmetu prevodu odovzdáva predávajúci kupujúcim predmet prevodu do užívania a kupujúci ho preberajú.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a že uzavretie tejto zmluvy je na podklade ich zmluvnej voľnosti pri rešpektovaní platných zákonov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
3. Zmluva môže byť menená len na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán, a to výhradne formou písomných dodatkov.
4. V súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, predávajúci

spracúva osobné údaje kupujúcich uvedené v tejto zmluve. Poskytnutie požadovaných osobných údajov je zákonnou a/alebo zmluvnou požiadavkou a v prípade ich neposkytnutia môže predávajúci odmietnuť uzatvoriť túto zmluvu.

5. Zmluva bola vyhotovená v 7-mich rovnopisoch, z ktorých dostanú kupujúci po 1 rovnopise, predávajúci dostane 3 rovnopisy a 2 rovnopisy sú určené pre Okresný úrad v Kežmarku, katastrálny odbor za účelom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
6. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
7. Účastníci zmluvy po jej prečítaní výslovne vyhlásili, že zmluva bola spísaná a uzavretá podľa ich slobodnej a vážnej vôle, že ju neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Kežmarku, dňa
Predávajúci:

V Kežmarku, dňa
Kupujúci :

.....
PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA
primátor mesta

.....
MUDr. Andrii Kovach

.....
Mariia Kovach