

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU

uzavretá v súlade s ust. § 11 a nasl. zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z.z.“), ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 40/1964 Zb.“) a ust. § 5 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“)

ZMLUVNÉ STRANY:

Predávajúci :	Slovenská republika
Správca:	Fakultná nemocnica Trnava
so sídlom:	A. Žarnova 11, 917 02 Trnava
IČO:	00 610 381
DIČ:	2021191084
IČ DPH:	SK 2021191084
konajúci:	MUDr. Daniel Žitňan, MPH, riaditeľ
IBAN:	
zriadený:	Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/IV-1 zo dňa 14.6.1991, v znení neskorších rozhodnutí

(ďalej len „Predávajúci“)

a

Kupujúci :	Milan Guláš, rod. Guláš
trvale bytom:	
dátum narodenia:	
rodné číslo:	
štátna príslušnosť:	

(ďalej len „Kupujúci“)

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spolu len „Zmluvné strany“, jednotlivo aj „Zmluvná strana“)

sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o prevode vlastníctva bytu (ďalej len „Zmluva“).

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci – SR je:

- 1.1. výlučným vlastníkom v celosti (podiel 1/1) bytu č. 6 nachádzajúcim sa vo vchode 11 A (pravý vchod) 3. poschodie v bytovom dome 12 b.j. súpisné číslo 7162, v obci Trnava, postavenom na pozemku, parcela registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape parc. č. 6459 o výmere 322 m², zastavaná plocha a nádvorie zapísanom na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore pre okres Trnava, obec Trnava a kat. úz. Trnava, na LV č. 14133. Byt č. 6 je zapísaný na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore, na LV č. 14133 v časti B pod por. č. 6,
- 1.2. podielovým spoluvlastníkom v rozsahu 6447/79351 vzhľadom k celku na pozemku, parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 6459 o výmere 322 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore pre okres Trnava, kat. úz. Trnava, obec Trnava zapísaná na LV č. 14133,
- 1.3. podielovým spoluvlastníkom v rozsahu 6447/79351 vzhľadom k celku na príľahlom pozemku, parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 6462/38 o výmere 144 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore pre okres Trnava, kat. úz. Trnava, obec Trnava zapísaná na LV č. 14133,
- 1.4. podielovým spoluvlastníkom v rozsahu 6447/79351 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu a jeho príslušenstve.

2. Fakultná nemocnica Trnava je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky uvedenom v bode 1. tohto článku Zmluvy.

(Ďalej spolu pre vyššie uvedený Byt č. 6 a spoluvlastnícke podiely, ktoré sú vo vlastníctve SR, v správe Fakultnej nemocnice Trnava len „Predmet prevodu“).

Článok II. Predmet Zmluvy

1. Predávajúci touto Zmluvou a za podmienok uvedených nižšie prevádza predajom na Kupujúceho vlastnícke právo k Predmetu prevodu uvedenom v článku I. tejto Zmluvy tak ako ho vlastní, t.j.:
 - 1.1. k Bytu č. 6 nachádzajúcim sa vo vchode 11 A (pravý vchod) 3. poschodie (ďalej len Byt) v bytovom dome 12 b.j. súpisné číslo 7162, postavenom na pozemku parcela registra C evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 6459 o výmere 322 m², zastavaná plocha a nádvorie zapísanom na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore pre okres Trnava, kat.úz. Trnava, obec Trnava, na LV č. 14133 (ďalej len Dom). Byt je zapísaný na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore, na LV č. 14133 v časti B pod por. č. 6, v celosti, t.j. v podiele 1/1,
 - 1.2. k pozemku parcela registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 6459 o výmere 322 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore, pre okres Trnava, kat. úz. Trnava, obec Trnava zapísaná na LV č. 14133 v podiele 6447/79351 vzhľadom k celku,
 - 1.3. k príslušnému pozemku parcela registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 6462/38 o výmere 144 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore, pre okres Trnava, kat. úz. Trnava, obec Trnava zapísaná na LV č. 14133 v podiele 6447/79351 vzhľadom k celku,
 - 1.4. k spoločným častiam a k spoločným zariadeniam Domu a jeho príslušenstvu v podiele 6447/79351 vzhľadom k celku.
2. Kupujúci takto vymedzený Predmet prevodu kupuje do svojho výlučného vlastníctva a zaväzuje sa Byt užívať na účely bývania.

Článok III. Kúpna cena a platobné podmienky

1. Predávajúci predáva a Kupujúci kupuje Predmet prevodu a kúpy tak ako je vymedzený v článku II. tejto Zmluvy za cenu 120 001,- EUR (slovom: jednostodvadsaťtisícjeden EUR).
2. Cena Predmetu prevodu vymedzeného v článku II. tejto Zmluvy bola v súlade s ust. § 8a ods. 3 zákona č. 278/1993 Z.z. stanovená ako cena primeraná znaleckým posudkom číslo 14/2023 zo dňa 29.06.2023, vyhotoveným znalcom Ing. Jánom Pisklom, Jozefa Závodského 2589, 905 Q1 Senica, ev. číslo 912 744, podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ako:
 - 2.1 cena Bytu uvedeného v článku II. bod 1.1 vo výške 53 548,43 EUR (slovom: päťdesiatštyritisícpäťstoštyridsaťosem EUR štyridsaťtri centov),
 - 2.2 cena pozemkov uvedených v článku II. bod 1.2 a bod 1.3 vo výške 3953,06 EUR (slovom: tritisícdeväťstopäťdesiattri EUR šesť centov),
 - 2.3 všeobecná hodnota bytu a pozemkov spolu zaokrúhlene vo výške 57 500,- EUR (slovom: päťdesiatšedemtisícpäťsto EUR).
3. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na Kúpnej cene Predmetu prevodu vymedzeného v článku II. tejto Zmluvy vo výške 120 001,- EUR (slovom: jednostodvadsaťtisícjeden EUR) (ďalej len „Kúpna cena“).
4. Kúpnu cenu zníženú o kauciu, ktorá bola pripísaná na účet Kupujúceho dňa 12.12.2023 vo výške 5 700,- EUR (slovom: päťtisícšedemsto EUR), t.j. v zostatku vo výške 114 301,- EUR (slovom: jednoštyridsaťtisícjeden EUR) je Kupujúci povinný hradiť na účet Predávajúceho v lehote do 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto Zmluvy. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia písomného súhlasu s prevodom Predmetu prevodu Ministerstvom financií SR v súlade s ust. § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z.
5. Kupujúci bol Predávajúcim pred podpísaním tejto Zmluvy riadne oboznámený o zákonnej povinnosti zaplatiť dohodnutú

Kúpnu cenu zníženú o kauciu najneskôr v posledný deň lehoty splatnosti. Pokiaľ Kupujúci nezaplatí dohodnutú Kúpnu cenu zníženú o kauciu najneskôr v posledný deň jej splatnosti, Predávajúci je povinný zo zákona od tejto Zmluvy odstúpiť. Kúpna cena znížená o kauciu sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok IV.

Vyhlásenia a povinnosti Predávajúceho a Kupujúceho

1. Predávajúci vyhlasuje a potvrdzuje, že:
 - 1.1. je vlastníkom Predmetu prevodu tak, ako je uvedené v článku I. tejto Zmluvy; je oprávnený s Predmetom prevodu nakladať za účelom jeho predaja Kupujúcemu a súhlasí s tým, aby vlastnícke právo k Predmetu prevodu bolo na základe tejto Zmluvy prevedené na Kupujúceho;
 - 1.2. Kupujúci na základe tejto Zmluvy, po završení vecno-právnych účinkov tejto Zmluvy, nadobudne vlastnícke právo k Predmetu prevodu. Kupujúci berie na vedomie, že Dom na pozemku parcela registra „C“ č. 6459 je zaťažený ťarchami – vecným bremenom špecifikovaným v časti C: „TARCHY“ LV č. 14133 a záložným právom zriadeným v zmysle ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (zo zákona) v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, na zabezpečenie budúcich pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Domu, spoločných častí Domu a spoločných zariadení Domu a Bytu.
2. Predávajúci sa zaväzuje, že po podpise tejto Zmluvy sa zdrží akéhokoľvek nakladania a úkonov s Predmetom prevodu, ktorými by Predmet prevodu previedol na tretiu osobu.
3. Kupujúci vyhlasuje a zaväzuje sa, že neexistuje žiadna skutočnosť, ktorá by Kupujúcemu akokoľvek bránila v uzatvorení a následnej realizácii tejto Zmluvy, najmä Kupujúci uzatvorením tejto Zmluvy a/alebo jej následnou realizáciou neporuší žiadny svoj zmluvný záväzok, ako ani akékoľvek povinnosti, obmedzenia a/alebo zákazy vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a/alebo z rozhodnutí orgánov verejnej moci vrátane súdov a z rozhodnutí rozhodcovských súdov.
4. Predávajúci vyhlasuje, že na predmete prevodu neviazu žiadne nedoplatky ani iné práva zodpovedajúce právam tretích osôb k cudzej veci s výnimkou práv uvedených v bode 1.2. tohto článku Zmluvy.

Článok V.

Opis Bytu, spoločných častí a spoločných zariadení Domu

1. Byt pozostáva z 2 (dvoch) obytných miestností a príslušenstva Bytu, t.j. kuchyne, kúpeľne + WC, dvoch chodieb, špajze a pivnice. Celková výmera podlahovej plochy Bytu je 64,47 m² (vrátane pivnice).*
2. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, vodomer, rozvody vody / SV a TUV/ od zvislých rozvodov, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia: kuchynská linka, nerezový drez, plynový sporák, ružicová zmiešavacia vodovodná batéria, vaňa smaltovaná, umývadlo fajans, WC s nádržkou na stene, ružicová zmiešavacia vodovodná batéria, ružicová zmiešavacia vodovodná batéria so sprchou, keramické obklady a PVC, zvonček.
3. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracím ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre Byt.
4. S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Domu. Spoločnými časťami Domu sú časti Domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a to: základy Domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
5. Spoločnými zariadeniami Domu sú: práčovne, sušiarne, kočíkarne, pivničné priestory v ktorých v miestnosti č. 7141 je vybudovaná inžinierska stavba - odovzdávajúca stanica tepla vo vlastníctve obchodnej spoločnosti MH Teplárenský holding, a.s. Bratislava; bleskozvod, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky, a to aj umiestnené mimo Domu, ktoré slúžia výlučne tomuto Domu.

* podľa ZP č. 14/2023 výmera bytu je 64,46 m²

Článok VI.
Technický stav Bytu, Pozemku a správa Domu

1. Predávajúci vyhlasuje a zaväzuje sa, že mu nie sú známe také vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení Domu a príslušenstva, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu a/alebo na ktoré by mal Kupujúceho upozorniť.
2. Kupujúci vyhlasuje, že je s aktuálnym právnym a faktickým stavom Predmetu prevodu riadne oboznámený Predávajúcim a že pozná stav Bytu a jeho vybavenia, ako aj stav spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, pozemku a príslušenstva a Predmet prevodu v tomto stave kupuje.
3. Správu Domu bude zabezpečovať správca: Domová správa, s.r.o., so sídlom Tehelná 3/A, 917 01 Trnava, IČO: 36248461, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 13389/T na základe Zmluvy o výkone správy, pričom Kupujúci týmto záväzne vyhlasuje, že pristupuje k Zmluve o výkone správy, a to bez výhrad a v jej plnom znení.
4. Predávajúci oboznámil Kupujúceho, že do Domu, v ktorom sa nachádza Byt zabezpečuje dodávku tepla obchodná spoločnosť MH Teplárenský holding, a.s. Bratislava a zároveň Kupujúci vyhlasuje, že je o tejto skutočnosti oboznámený ako aj o spôsobe zabezpečovania dodávky tepla.

Článok VII.
Nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu prevodu

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu prevodu v deň, keď nastanú právne účinky vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Kupujúceho, ktorý bude uvedený v rozhodnutí o povolení vkladu vlastníckeho práva vydanom Okresným úradom Trnava.
2. Kupujúci berie na vedomie, že podľa ust. § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. je návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností oprávnený podať len Predávajúci a to až po úhrade Kúpnej ceny zníženej o kauciu.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si poskytnúť akúkoľvek súčinnosť vyžadovanú v súvislosti s konaním o návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Kupujúceho, a to najmä v prípade potreby opravy alebo doplnenia návrhu na vklad alebo tejto Zmluvy, doplnenia potrebných listín a údajov ako aj akýchkoľvek iných potrebných informácií, s tým, že sa túto súčinnosť zaväzujú poskytnúť bez zbytočného odkladu alebo inak bez zbytočného odkladu odstrániť prekážky katastrálneho konania.
4. Predávajúci prehlasuje, že touto Zmluvou dochádza k prvému prevodu Bytu a nemá povinnosť k Zmluve priložiť vyhlásenie správcu bytového domu o nedoplatkoch na úhradách za plnenia spojené s užívaním Bytu alebo nebytového priestoru v Dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatíu Predmetu prevodu dôjde do 10 dní od doručenia Rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresným úradom Trnava Predávajúcemu. Zmluvné strany si po vzájomnej dohode vopred určia vyhovujúci termín odovzdania Predmetu prevodu; pokiaľ k dohode nedôjde, považuje sa za termín odovzdania Predmetu prevodu 10. deň od doručenia rozhodnutia, o 13,00 hod, od ktorého nesie Kupujúci nebezpečenstvo škody na Predmete prevodu. O prípadnom odovzdaní a prevzatí Predmetu prevodu Zmluvné strany spíšu preberací protokol.

Článok VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia písomného súhlasu s prevodom Predmetu prevodu Ministerstvom financií SR v súlade s ustanovením § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

2. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží Ministerstvo financií SR a Ministerstvo zdravotníctva SR, dve vyhotovenia Zmluvy sú určené pre potreby katastrálneho konania a po jednom vyhotovení si ponechajú Zmluvné strany.
3. Túto Zmluvu je možné meniť len na základe písomných očíslovaných dodatkov odsúhlasených a podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
4. Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov ku ktorým sa vzťahujú, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z., príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. a zákona č. 40/1964 Zb.
5. Táto Zmluva obsahuje všetky práva a povinnosti Zmluvných strán tak ako sa o nich Zmluvné strany dohodli s tým, že neexistuje žiadne zmluvné dojednanie, ktoré nebolo zahrnuté do obsahu tejto Zmluvy.
6. Ak by niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným alebo protiprávnym, potom sa takéto ustanovenie bude považovať za oddelené od ostatných ustanovení tejto Zmluvy bez dosahu na platnosť a zákonnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Ak taká neplatnosť alebo protiprávnosť ovplyvní práva a/alebo povinnosti Zmluvných strán, potom Zmluvné strany vynaložia náležité úsilie na nahradenie tohto neplatného alebo protiprávneho ustanovenia iným platným a zákonným ustanovením, ktoré bude najvhodnejšie zodpovedať zámeru zamýšľanému pôvodným ustanovením a touto Zmluvou.
7. Akákoľvek požiadavka, výzva, odstúpenie od tejto Zmluvy alebo oznámenie, ktoré sa majú predložiť v súvislosti s touto Zmluvou musia byť v písomnej forme a doručené osobne alebo doporučeným listom na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Akékoľvek požiadavky, výzvy, odstúpenia od tejto Zmluvy a ostatné oznámenia odovzdané osobne budú považované za doručené v deň ich skutočného odovzdania alebo ak ich adresát bezdôvodne odmietne prijať, v deň tohto odmietnutia (v prípade pochybností sa má za to, že odmietnutie bolo bezdôvodné) a ak boli poslané doporučeným listom, potom sú považované za doručené na piaty (5.) pracovný deň od ich odovzdania poštovým orgánom.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že ako účastníci tejto Zmluvy sú oprávnení k uzatvoreniu tejto Zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Právny úkon je urobený v predpísanej forme, záväzne vyhlasujú, že sa s obsahom Zmluvy oboznámili, jej podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu Zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, bez pocitu tiesne alebo inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Slovenskom Grobe, dňa

V Trnave, dňa

Kupujúci:

Predávajúci:

Milan Guláš

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 11 ods. 4 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s odplatným prevodom nehnuteľného majetku štátu, nachádzajúceho sa v kat. území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, vedeného v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava na liste vlastníctve č. 14133 ako byt č. 6 v podiele 1/1 vo vchode č. A. Žarnova 11/A (pravý vchod) na 3. p. stavby (bytový dom – 12 b.j.) so súp. č. 7162, situovanej na pozemku parcela C KN č. 6459 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcela C KN č. 6459 zastavaná plocha a nádvorie o výmere o výmere 322 m² a k pozemku parcela C KN č. 6462/38 zastavaná plocha a nádvorie o výmere o výmere 144 m² vo veľkosti 6447/79351-in, z vlastníctva Slovenskej republiky, správy Fakultnej nemocnice Trnava, A. Žarnova 11, 917 02 Trnava, IČO 00 610 381, do výlučného vlastníctva Milana Guláša, rod. Guláš,

V Bratislave dňa 10.04.2024
K spisu číslo: MF/8976/2024-821

Mr
raditeľ
odboru majetkovoprávneho