

Zmluva o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva č. Z521/2024

uzavretá podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 588 a § 151b a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky
zákoník v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Predávajúci: **Mesto Žilina**
so sídlom Mestský úrad: Námestie obetí komunizmu 1, 011 031 Žilina
v jeho mene konajúci: **Mgr. Peter Fiabáne**, primátor mesta
IČO: 00321796 DIČ: 2021339474
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: SK45 5600 0000 0003 3035 1014

(v ďalšom texte len ako "predávajúci")

Kupujúci: **Peter Mišejka**, rodený
trvale bytom:
rodné číslo: , narodený:

(v ďalšom texte len ako "kupujúci")

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom:

- **dvojizbového bytu č. 19**, na poschodí č. **6**, vo vchode č. **4** v bytovom dome súpisné číslo **3428**, postavenom na pozemku registra C KN s parcelným číslom **1472/65**, zastavané plochy a nádvoria o výmere **653 m²**, katastrálne územie **Závodie**, obec **Žilina**, okres **Žilina**, LV číslo **1851**, v spoluvlastníckom podiele **1/1**,
- k bytu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu súpisné číslo **3428** a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra C KN s parcelným číslom **1472/65**, zastavané plochy a nádvoria o výmere **653 m²**, katastrálne územie **Závodie** vo veľkosti **443/30096**.

(celé ďalej len "byt")

2. Popis bytu a príslušenstva bytu, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu a pozemok zastavaný bytovým domom:

- a) Prevádzaný byt pozostáva z(zo) **dvoch** obytnej/-ných miestností a príslušenstva.
- b) Príslušenstvom bytu je: **kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, pivnica**.

- c) Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to podlahoviny, umývadlo, vaňa (sprchový kút), WC, kuchynská linka, sporák, všetka jeho vnútorná inštalácia: potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady, vrátane uzatváracích ventilov na všetkých odbočkách v byte a v jadre, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
 - d) Celková výmera podlahovej plochy bytu (plocha všetkých miestností bytu bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu) je **44,30 m²** (byt 42,92 m² a pivnica 1,38 m²).
 - e) S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a spoluvlastníctvo pozemku zastavaného bytovým domom.
 - e1) Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach bytového domu, spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a na pozemku zastavanom bytovým domom je určená podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a je **443/30096**.
 - e2) Spoločnou časťou bytového domu sa rozumie časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, terasa, podkrovia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne.
 - e3) Spoločným zariadením bytového domu sa rozumie zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka.
 - e4) Príslušenstvom bytového domu sa rozumejú stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány.
 - e5) Pozemok registra C KN s parcelným číslom **1472/65**, zastavané plochy a nádvoria o výmere **653 m²**, na ktorom je bytový dom postavený, je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo **3428**.
 - e6) Spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, k príslušenstvu bytového domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom bytovým domom je spojený s vlastníctvom bytu a nemôže byť samostatne predmetom prevodu.
3. Bytový dom súpisné číslo **3428** je postavený na pozemku registra C KN parcelné číslo **1472/65**, zastavané plochy a nádvoria o výmere **653 m²**, katastrálne územie **Závodie**, obec **Žilina**, okres **Žilina**, zapísanej na LV číslo **1851**.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Predávajúci prevádza touto zmluvou kupujúcemu vlastnícke právo k bytu, ktorý je špecifikovaný v čl. II. tejto zmluvy, s príslušenstvom a spolu so všetkými právami s vlastníctvom bytu spojenými.

2. Predávajúci oboznámil kupujúceho s technickým stavom bytového domu a bytu. Predávajúci predáva kupujúcemu byt v stave zodpovedajúcom veku a užívaniu domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, ako aj užívaniu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia. Kupujúci prehlasuje, že mu je známy technický stav domu a bytu a byt v takomto stave s príslušenstvom vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku kupuje.

Článok IV.

Kúpna cena

1. Predávajúci predáva kupujúcemu byt s príslušenstvom, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku za dohodnutú kúpnu cenu **8 701,58 €** (slovom: **osemtisíc sedemsto jeden eur a päťdesiatosem centov**), z toho:
 - a) kúpna cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu je 8 542,02 €,
 - b) kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku je 159,56 €.
2. Kupujúci byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku za dohodnutú cenu kupuje.

Článok V.

Spôsob, forma a čas zaplattenia kúpnej ceny

1. Predávajúci potvrdzuje, že suma **8 701,58 €** (slovom: **osemtisíc sedemsto jeden eur a päťdesiatosem centov**) bola uhradená pred podpísaním zmluvy vkladom alebo prevodom na účet číslo: SK45 5600 0000 0003 3035 1014 (VS: 3428040191) vedený v Prima banke Slovensko, a.s..
2. Kupujúci sa zaväzuje, že do 10 rokov odo dňa uzavretia tejto zmluvy byt neprevedie na inú osobu ako manžela, deti, vnukov alebo rodičov.
3. Ak kupujúci poruší záväzok uvedený v ods. 2 tohto článku zmluvy, je povinný uhradiť predávajúcemu **30%** zrážku podľa § 18, ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., t. j. sumu **3 660,86 €** (slovom: **tritisíc šesťsto šesťdesiat eur a osemdesiatšesť centov**) ku dňu uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu s inou osobou.

Článok VI.

Záložné právo

1. V súlade s ustanoveniami § 151b a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 40/1964 Zb. OZ"), sa zmluvné strany dohodli na zriadení záložného práva na prevádzaný byt, na spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu a na spoluvlastnícky podiel na pozemku v prospech predávajúceho. Predmet záložného práva je špecifikovaný v čl. II. tejto zmluvy.

2. Týmto záložným právom sa v zmysle § 18b ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. zabezpečuje pohľadávka predávajúceho vyplývajúca z poskytnutej zrážky **30%** (§ 18 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.) z kúpnej ceny bytu zistenej podľa § 18 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. pre prípad, že kupujúci prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva. Výška tejto pohľadávky predstavuje sumu **3 660,86 €** (slovom: **tritisícšesťstošesťdesiat eur a osemdesiatšesť centov**).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci je až do úplného splatenia zabezpečenej pohľadávky, prípadne do jej zániku, oprávnený previesť záloh iba s písomným súhlasom predávajúceho. Kupujúci sa taktiež zaväzuje, že na záloh nezriadi záložné právo v prospech inej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu predávajúceho.
4. Predávajúci na základe písomnej žiadosti kupujúceho po uplynutí 10 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy alebo aj v lehote kratšej, ak kupujúci uhradí výšku pohľadávky uvedenú v ods. 2 tohto článku zmluvy, požiada Okresný úrad Žilina, odbor katastrálny o výmaz záložného práva zriadeného touto zmluvou.

Čl. VII.

Zákonné záložné právo

Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 15, ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.).

Článok VIII.

Nadobudnutie vlastníctva

1. Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Žilina, odbor katastrálny o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok z návrhu na vklad vlastníckeho práva a zriadenie záložného práva do katastra nehnuteľností vo výške 200 € (zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch a sadzobník správnych poplatkov v platnom znení) uhradí kupujúci.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva a zriadenie záložného práva podá predávajúci najneskôr do 30 dní od uhradenia kúpnej ceny kupujúcim a splnenia všetkých záväzkov voči mestu Žilina.

Článok IX.

Správa bytového domu a ďalšie dojednania

1. Správu bytového domu, v ktorom sa prevádzaný byt nachádza vykonáva spoločnosť **BYTTERM, a.s., Saleziánska 4, 010 77 Žilina**.
2. Kupujúci prehlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy.

3. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia Okresného úradu Žilina, odboru katastrálneho o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva a zriadení záložného práva do katastra nehnuteľností.
4. V prípade ak Okresný úrad Žilina rozhodne o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva a zriadenie záložného práva, alebo v prípade odstúpenia od zmluvy sú zmluvné strany povinné podľa § 457 zákona č. 40/1964 Zb. OZ vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia, prípadne iné nároky, ktoré vznikli počas trvania tejto zmluvy a to do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Žilina, odboru katastrálneho, ktorým vklad vlastníckeho práva a zriadenie záložného práva nepovolí.

Článok X.

Kupujúci nadobudne vlastníctvo bytu a zároveň spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a pozemku vkladom do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany žiadajú aby Okresný úrad Žilina, odbor katastrálny na základe tejto zmluvy po povolení vkladu vlastníckeho práva a zriadení záložného práva do katastra nehnuteľností vykonal nasledovný zápis pre katastrálne územie **Závodie**, LV číslo **1851**:

- A LV: byt č. **19**, vchod č. **4**, na poschodí č. **6**, v bytovom dome súpisné číslo **3428** na pozemku registra C KN parcelné číslo **1472/65** a spoluvlastnícky podiel o veľkosti **443/30096** na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom **1472/65**, zastavané plochy a nádvoría o výmere **653 m²**,
- B LV: **Peter Mišejka**, rod. **Mišejka**, nar. **05.03.1968**, trvale bytom **Jedlíkova 3428/4, 010 15 Žilina** v podiele **1/1**,
- C LV: záložné právo v súlade s ustanoveniami § 151b a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. OZ v zmysle §18b ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. na zabezpečenie pohľadávky predávajúceho vyplývajúcej z poskytnutej zrážky 30% (§18 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.) z kúpnej ceny bytu zistenej podľa § 18 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z..

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zaistiť všetkými možnými prostriedkami, aby nedochádzalo ku korupčným konaniam v rámci obchodných vzťahov. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami, obligačno-právne účinky dňom nasledujúcim po jej zverejnení v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. OZ a vecno-právne účinky dňom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností Okresným úradom Žilina, odbor katastrálny.
3. Dňom podpisu zmluvy obidvoma zmluvnými stranami predávajúci odovzdáva a kupujúci preberá byt, ktorý je špecifikovaný v čl. II. tejto zmluvy.

4. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvoma stranami.
5. Táto zmluva a zmluvné vzťahy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 182/1993 Z. z. a zákonom č. 40/1964 Zb. OZ.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich obsahovo zhodných rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy prevezme predávajúci, jeden kupujúci a dva rovnopisy slúžia pre potreby konania na príslušnom Okresnom úrade Žilina, odbor katastrálny.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni či za inak nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu, byť touto zmluvou viazaní, ju podpisujú.

10-12-2024

Žilina

09. DEC. 2024

Žilina

Predávajúci:

Kupujúci:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Peter Mišejka