

Zmluva o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva č. Z101/2025

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: **Anton Mičica**, rodený
trvale bytom:
rodné číslo: narodený:

Nadežda Mičicová, rod.
trvale bytom:
rodné číslo: narodená:

(v ďalšom texte len ako "kupujúci")

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom:

- **trojizbového bytu č. 5**, na poschodí č. **2**, vo vchode č. **4** v obytnom dome súpisné číslo **3219**, postavenom na pozemku registra C KN s parcelným číslom **7967**, zastavané plochy a nádvoria o výmere **388 m²**, katastrálne územie **Žilina**, obec **Žilina**, okres **Žilina**, LV číslo **6299**, v spoluvlastníckom podiele **1/1**,
- k bytu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo **3219** a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra C KN s parcelným číslom **7967**, zastavané plochy a nádvoria o výmere **388 m²**, katastrálne územie **Žilina** o veľkosti **642/30925**.

(celé ďalej len "byt")

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

- a) Prevádzaný byt pozostáva z(zo) **troch** obytnej/-ných miestností a príslušenstva.

- b) Príslušenstvom bytu je: **kuchyňa, vstupná chodba, šatník, špajza, 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 **64,20 m²** (byt 62,86 m² a pivnica 1,34 m²).
 - e) S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva obytného domu a spoluvlastníctvo pozemku zastavaného obytným domom.
 - e1) Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach obytného domu, spoločných zariadeniach obytného domu, na príslušenstve a na pozemku zastavanom obytným domom je určená podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v obytnom dome a je **642/30925**.
 - e2) Spoločnou časťou obytného domu sa rozumie časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovie, 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 obytného 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 obytného 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 **7967**, zastavané plochy a nádvorcia o výmere **388 m²**, na ktorom je obytný dom postavený, je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome súpisné číslo **3219**.
 - e6) Spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, k príslušenstvu obytného domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom obytným domom je spojený s vlastníctvom bytu a nemôže byť samostatne predmetom prevodu.
3. Obytný dom súpisné číslo **3219** je postavený na pozemku registra C KN parcelné číslo **7967**, zastavané plochy a nádvorcia o výmere **388 m²**, katastrálne územie **Žilina**, obec **Žilina**, okres **Žilina**, zapísanej na LV číslo **6299**.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Predávajúci prevádza touto zmluvou kupujúcim 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 kupujúcich s technickým stavom obytného domu a bytu. Predávajúci predáva kupujúcim byt v stave zodpovedajúcom veku a užívaniu domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, ako aj užívaniu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia. Kupujúci prehlasujú, že im je známy technický stav domu a bytu a byt v takomto stave s príslušenstvom vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku kupujú.

Článok IV. Kúpna cena

1. Predávajúci predáva kupujúcim byt s príslušenstvom, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku za dohodnutú kúpnu cenu **1 206,88 €** (slovom: **tisícdvestošesť eur a osemdesiatosem centov**), z toho:
 - a) kúpna cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu je 1 073,17 €,
 - b) kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku je 133,71 €.
2. Kupujúci byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku za dohodnutú cenu kupujú.

Článok V. Spôsob, forma a čas zaplattenia kúpnej ceny

1. Predávajúci potvrdzuje, že suma **1 206,88 €** (slovom: **tisícdvestošesť eur a osemdesiatosem centov**) bola uhradená pred podpísaním zmluvy vkladom alebo prevodom na účet číslo: SK45 5600 0000 0003 3035 1014 (VS: 3219040051) vedený v Prima banke Slovensko, a.s..
2. Kupujúci sa zaväzujú, že do 10 rokov odo dňa uzavretia tejto zmluvy byt neprevedú na inú osobu ako manžela, deti, vnukov alebo rodičov.
3. Ak kupujúci porušia záväzok uvedený v ods. 2 tohto článku zmluvy, sú povinní uhradiť predávajúcemu **30%** zrážku podľa § 18, ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., t. j. sumu **459,93 €** (slovom: **štyristopäťdesiatdeväť eur a deväťdesiattri 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 prevedú 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 **459,93 €** (slovom: **štyristopäťdesiatdeväť eur a deväťdesiattri centov**).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci sú až do úplného splatenia zabezpečenej pohľadávky, prípadne do jej zániku, oprávnení previesť záloh iba s písomným súhlasom predávajúceho. Kupujúci sa taktiež zaväzujú, že na záloh nezriadia záložné právo v prospech inej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu predávajúceho.
4. Predávajúci na základe písomnej žiadosti kupujúcich po uplynutí 10 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy alebo aj v lehote kratšej, ak kupujúci uhradia 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, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník 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. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva (§ 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) uhradia 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 kupujúcimi a splnenia všetkých záväzkov voči mestu Žilina.

Článok IX. Správa obytného domu a ďalšie dojednania

1. Správu obytného domu, v ktorom sa prevádzaný byt nachádza vykonáva spoločnosť **BYTTERM, a.s., Saleziánska 4, 010 077 Žilina.**
2. Kupujúci prehlasujú, že pristupujú k zmluve o výkone správy.
3. Kupujúci prehlasujú, že pristupujú k zriadenému vecnému bremenu na LV číslo **6299** – vecné bremeno na vstup do miestnosti rozvodne a HUV.
4. 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.
5. 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 nadobudnú vlastníctvo bytu a zároveň spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva obytného 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 **Žilina**, LV číslo **6299**:

A LV: byt č. **5**, vchod č. **4**, na **poschodí č. 2**, v obytnom dome súpisné číslo **3219** na pozemku registra C KN parcelné číslo **7967** a spoluvlastnícky podiel o veľkosti **642/30925** na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom **7967**, zastavané plochy a nádvoría o výmere **388 m²**,

B LV: **Anton Mičica**, rodený nar. trvale bytom
a **Nadežda Mičicová**, rod. nar. trvale bytom
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 zážky 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 preberajú 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, byt touto zmluvou viazaní, ju podpisujú.

Žilina 15. MÁJ 2025

Žilina 12. MÁJ 2025

Predávajúci:

Kupujúci:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Anton Mičica

Nádežda Mičicová

