

Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. Z173/2025

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 nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Predávajúci: Mesto Žilina

so sídlom Mestský úrad:

v jeho mene konajúci:

IČO:

DIČ:

bankové spojenie:

Námestie obetí komunizmu 1, 011 031 Žilina

Mgr. Peter Fiabáne, primátor mesta

00321796

2021339474

Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: SK45 5600 0000 0003 3035 1014

(v ďalšom texte len ako "predávajúci")

Kupujúci: X-FRAM, s.r.o.

so sídlom:

v jeho mene konajúci:

adresa pre doručovanie:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Obchodný register:

Za Daňacou 776/84, 976 13 Slovenská Ľupča

Ing. Mgr. Juraj Hýroš, konateľ spoločnosti

Námestie SNP 25/39, 960 01 Zvolen

36059111

2021713881

SK2021713881

Okresný súd v Banskej Bystrici, odd.: Sro, vložka č. 8238/S

(v ďalšom texte len ako "kupujúci")

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom:

- **dvojizbového bytu č. 3**, na poschodí č. 1, vo vchode č. 3 v obytnom dome súpisné číslo **279**, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom **1515/1**, zastavané plochy a nádvoria o výmere **305 m²**, katastrálne územie **Žilina**, obec **Žilina**, okres **Žilina**, LV číslo **7179**, v spoluvlastníckom podiele **1/1**,
- k bytu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo **279** a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra KN-C s parcelným číslom **1515/1**, zastavané plochy a nádvoria o výmere **305 m²**, katastrálne územie **Žilina** o veľkosti **902/10875**.

(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 **dvoch** obytných miestností a príslušenstva.
- b) Príslušenstvom bytu je: **kuchyňa, chodba, komora, špajza, kúpeľňa, WC, pivnica**.
- c) Byt je neobývaný v pôvodnom stave. Vstupné dvere sú pôvodné drevené. V obytných miestnostiach sú parkety, v kúpeľni pôvodná keramická dlažba a keramický obklad, v ostatných miestnostiach je linoleum. Okná v byte sú pôvodné drevené, tak isto ako interiérové zárubne a dvere. Rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu sú pôvodné. Vnútorne omietky vápenné štukové. Vykurovanie v byte je pôvodné – gamatky v každej miestnosti.

- 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 **90,21 m²** (byt 81,49 m² a pivnica 8,72 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 **902/10875**.
 - e2) Spoločnou časťou obytného 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 pracovne, 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 rozumie 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 KN-C s parcelným číslom **1515/1**, zastavané plochy a nádvorie o výmere **305 m²**, na ktorom je obytný dom postavený, je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome súpisné číslo **279**.
 - e6) Spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam, spoločným zariadeniam, k príslušenstvu obytného domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom bytovým domom je spojený s vlastníctvom bytu a nemôže byť samostatne predmetom prevodu.
- 3. Obytný dom súpisné číslo **279** je postavený na pozemku registra KN-C parcelné číslo **1515/1**, zastavané plochy a nádvorie o výmere **305 m²**, katastrálne územie **Žilina**, obec **Žilina**, okres **Žilina**, zapísané na LV číslo **7179**.

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. Predaj predmetného bytu bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. **37/2025** zo dňa **25.02.2025** ako predaj formou obchodnej verejnej súťaže s elektronickou aukciou.
3. Predávajúci oboznámil kupujúceho s technickým stavom obytného 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 obytného 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 obytného domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku za dohodnutú kúpnu cenu **103 500,00 €** (slovom: **stotritisícpäťsto eur**).
2. Dohodnutá kúpna cena je výsledkom vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže ako cena v zmysle víťaznej ponuky uchádzača. Minimálna výška kúpnej ceny akceptovaná zo strany vyhlasovateľa (predávajúceho) bola stanovená na základe vypracovaného znaleckého posudku č. 05/2025 zo dňa 03.01.2025 znalcom Ing. Adriánom Bukovcom vo výške 102 000,00 €, zvýšená o náklady na vypracovanie znaleckého posudku 250,00 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti 50,00 €, t. j. suma 102 300,00 €. Uvedené je v súlade s prijatým Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 37/2025 zo dňa 25.02.2025.
3. Kupujúci byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku za dohodnutú cenu kupuje.

Článok V. Spôsob, forma a čas zaplatenia kúpnej ceny

Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu podľa ods. 1. čl. IV predávajúcemu do 30 dní od podpisu tejto zmluvy bankovým prevodom na účet číslo: SK45 5600 0000 0003 3035 1014 (VS: 0279030032) vedený v Prima banke Slovensko, a.s..

Čl. VI. 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 VII. Nadobudnutie vlastníctva

1. Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Žilina, odbor katastrálny o jeho povolení.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok z návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vo výške 100 € (zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov) uhradí kupujúci.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva podá predávajúci najneskôr do 30 dní od uhradenia kúpnej ceny kupujúcim a splnenia všetkých záväzkov voči mestu Žilina.

Článok VIII. Správa obytného domu a ďalšie dojednania

1. Správu obytného domu, v ktorom sa prevádzaný byt nachádza vykonáva spoločnosť **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina.**
2. Kupujúci prehlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy.
3. Predávajúci prehlasuje, že na prevádzanom byte a k bytu prislúchajúcom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu a spoluvlastníckom podiele na pozemku neviazu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy okrem zákonného záložného práva tak, ako to je uvedené v čl. VI tejto zmluvy.
4. Kupujúci berie na vedomie zriadené vecné bremená zapísané v časti C LV číslo **7179**:
 - vecné bremeno spočívajúce v práve vlastníkov podkrovných bytov užívať spoločné schodišťa,
 - a vecné bremeno k nebytovému priestoru (v minulosti predajňa textilu).
5. 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 do katastra nehnuteľností.
6. V prípade ak Okresný úrad Žilina rozhodne o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho 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 nepovolí.

Článok IX.

Kupujúci nadobudne 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 do katastra nehnuteľností vykonal nasledovný zápis pre katastrálne územie **Žilina**, LV číslo **7179**:

- A LV: byt č. **3**, vchod č. **3**, na poschodí č. **1**, v bytovom dome súpisné číslo **279** na pozemku registra KN-C parcelné číslo **1515/1** a spoluvlastnícky podiel o veľkosti **902/10875** na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu a na pozemku registra KN-C s parcelným číslom **1515/1**, zastavané plochy a nádvoría o výmere **305 m²**,
- B LV: **X-FRAM, s.r.o.** so sídlom **Za Daňacou 776/84, 976 13 Slovenská Ľupča**, IČO: **36059111** v podiele **1/1**.

Článok X. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci odovzdá kupujúcemu byt, ktorý je špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy po právoplatnom rozhodnutí Okresného úradu Žilina, odbor katastrálny o povolení vkladu vlastníckeho práva zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
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.

09. JÚN 2025

Žilina

Slovenská Ľupča 09. 06. 2025

Predávajúci:

Kupujúci:

Mgr. Peter Fiabáne
primátorIng. Mgr. Juraj Hýroš
konateľ