

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník medzi účastníkmi:

Predávajúci: **Mesto Tvrdošín**
so sídlom Trojičné námestie 185/2, 027 44 Tvrdošín
IČO: 00314901
bankové spojenie: IBAN SK32 0200 0000 0000 1882 8332
za mesto: Ing. Ivan Šaško, primátor

(ďalej aj „predávajúci“)

a

Kupujúci: **Agáta Stanislava Romaňák Hrkľová, rod. Hrkľová**
nar.
r. č.
trvale bytom Vojtaššákova 836/142, 027 44 Tvrdošín
štátny občan SR

(ďalej aj „kupujúci“)

ktorí súhlasne prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že všetci sú k právnym úkonom spôsobilí a oprávnení a túto Kúpnu zmluvu (ďalej len „Zmluva“) uzatvárajú za nasledujúcich podmienok:

Čl. I Úvodné ustanovenia

1.1. Predávajúci je vlastníkom:

- a) (v podiele 1/1) bytu č. 55, nachádzajúceho sa vo vchode č. 5, na 3 p. bytového domu súp. č. 256 (ďalej aj „bytový dom“), postaveného na pozemku parc. č. 541/305 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m², 541/306 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m², 541/307 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 207 m², 541/308 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 174 m², 541/309 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 222 m² a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu vo výške 3616/348677-in, ktorý je evidovaný na LV č. 3004 pre kat. úz. Krásna Hôrka, obec Tvrdošín (ďalej aj „byt“) a
 - b) spoluvlastníckeho podielu vo výške 3616/348677-in na:
 - pozemku parc. č. 541/305 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m²,
 - pozemku parc. č. 541/306 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m²,
 - pozemku parc. č. 541/307 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 207 m²,
 - pozemku parc. č. 541/308 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 174 m²,
 - pozemku parc. č. 541/309 C KN, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 222 m²,ktoré sú evidované na LV č. 2938 pre kat. úz. Krásna Hôrka, obec Tvrdošín (ďalej aj „zastavané pozemky“) a
 - c) spoluvlastníckeho podielu vo výške 3616/348677-in na:
 - pozemku parc. č. 541/270 C KN, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 333 m²,
 - pozemku parc. č. 541/298 C KN, druh pozemku Trvalý trávny porast o výmere 206 m²,ktoré sú evidované na LV č. 2938 pre kat. úz. Krásna Hôrka, obec Tvrdošín (ďalej aj „príľahlé pozemky“)
- (ďalej spolu aj ako „predmet kúpy“).

Čl. II Popis a rozloha bytu

- 2.1. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva.
- 2.2. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC a pivnica v suteréne bytového domu.
- 2.3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, telefónne

- rozvody s domovým vrátnikom, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 2.4. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 36,16 m² vrátane pivnice o výmere 1,60 m².

Čl. III

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

- 3.1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy, zvislé nosné konštrukcie, deliace konštrukcie, vodorovné konštrukcie, schodisko, zábradlia, zastrešenie a krytina strechy, klampiarske konštrukcie, úpravy vnútorných povrchov, úpravy vonkajších povrchov, dvere a okná v spoločných priestoroch, povrchy podláh v komunikačných priestoroch, tepelné izolácie, vonkajšie príslušenstvo – pripojenia na technickú infraštruktúru.
- 3.2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: vykurovanie, stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom, elektroinštalácia, osvetlenie v spoločných priestoroch, bleskozvod, vnútorný vodovod, kanalizácia, telefónne prípojky.

Čl. IV

Predmet prevodu vlastníctva

- 4.1. Predávajúci touto Zmluvou odplatne prevádza na kupujúceho:
- a) výlučné vlastnícke právo (podiel 1/1) k bytu špecifikovanému v Čl. I bod 1.1. písm. a) tejto Zmluvy vrátane podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu vo výške 3616/348677-in,
 - b) spoluvlastnícky podiel vo výške 3616/348677-in k zastavaným pozemkom špecifikovaným v Čl. I bod 1.1. písm. b) tejto Zmluvy,
 - c) spoluvlastnícky podiel vo výške 3616/348677-in k príľahlým pozemkom špecifikovaným v Čl. I bod 1.1. písm. c) tejto Zmluvy,
- 4.2. Kupujúci predmet kúpy podľa bodu 4.1. písm. a), b) a c) kupuje do svojho vlastníctva v uvedenom podiele.

Čl. V

Úprava práv k zastavanému pozemku a príľahlému pozemku

- 5.1. Úprava práv k zastavaným pozemkom a príľahlým pozemkom vyplýva z bodu 1.1 písm. b) a c) tejto Zmluvy.

Čl. VI

Kúpna cena a jej splatnosť

- 6.1. Kúpna cena za prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpy podľa bodu 4.1 písm. a), b) a c) tejto Zmluvy bola stanovená a schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Tvrdošín č.19/2025 zo dňa 29.04.2025 vo výške spolu 38.616,64€ (slovom: tridsaťosemtisícšesťstošesťnásť eur a šesťdesiatštyri eurocentov). Zmluvné strany vyhlasujú, že kupujúci zaplatil predávajúcemu kúpnu cenu pred podpisom tejto Zmluvy, a to vo forme zálohy na kúpnu cenu, ktorej započítanie na kúpnu cenu nastane momentom podpisu tejto Zmluvy.

Čl. VII

Výkon správy

- 7.1. Výkon správy bytového domu zabezpečuje na základe zmluvy o výkone správy BSS, s.r.o..
- 7.2. Kupujúci vyhlasuje, že sa so zmluvou o výkone správy podľa bodu 7.1 tejto Zmluvy oboznámil a bez výhrad k nej pristupuje.
- 7.3. Prílohou č. 1 tejto Zmluvy je vyhlásenie správcu bytového domu, že predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

Čl. VIII

Technický stav bytu a bytového domu

- 8.1. Kupujúci vyhlasuje, že sa podrobne oboznámil s technickým stavom bytu a bytového domu a predmet kúpy špecifikovaný v bode 1.1. písm. a), b) a c) tejto Zmluvy nadobúda v stave, v akom stoja a ležia, t.j. v stave

zodpovedajúcom veku a užívaníu bytového domu, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a v stave zodpovedajúcom veku a užívaníu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.

Čl. IX

Vklad a nadobudnutie vlastníckeho práva

- 9.1. Kupujúci vyhlasuje, že si je vedomý, že vlastnícke právo k predmetu kúpy podľa bodu 1.1. tejto Zmluvy nadobudne vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu kupujúci.
- 9.3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy môže podať len predávajúci.**
- 9.4. Zmluvné strany žiadajú príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, aby na základe tejto Zmluvy povolil vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho k predmetu kúpy špecifikovanému v bode 1.1. písm. a), b) a c) tejto Zmluvy.
- 9.5. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si poskytnúť súčinnosť pri odstraňovaní prípadných chýb v počítaní, písaní alebo iných chýb tejto Zmluvy, ktoré by mohli byť prekážkou povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech kupujúceho.
- 9.6. Náklady súvisiace s vkladom vlastníckeho práva (správny poplatok ako aj všetky s tým spojené ďalšie náklady) hradí v celom rozsahu kupujúci.

Čl. X

Osobitné ustanovenia

- 10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci odovzdá kupujúcemu byt a všetky vyhotovenia kľúčov k bytu a bytovému domu do 3 kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy.
- 10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní predmetu kúpy spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom budú uvedené stavy merateľných energií (elektrická energia, plyn, voda, pomerové merače tepla) vrátane čísiel meračov.

Čl. XI

Dohoda o predkupnom práve

- 11.1. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva na predmet kúpy v zmysle tejto Zmluvy, a to v prospech predávajúceho. Predkupné právo sa nezriaďuje ako vecné právo.
- 11.2. Kupujúci je povinný v prípade, ak bude chcieť v budúcnosti predmet kúpy podľa tejto Zmluvy predať tretej osobe, ponúknuť tento najprv na predaj predávajúcemu, a to za rovnakú kúpnu cenu, za akú kupujúci kúpil predmet kúpy od predávajúceho na základe tejto Zmluvy. Kupujúci je v takomto prípade povinný oznámiť zámer predať predmet kúpy predávajúcemu písomne. Predávajúci má lehotu 30 dní od doručenia oznámenia podľa predchádzajúcej vety na to, aby si u kupujúceho predkupné právo uplatnil. V prípade, ak si predkupné právo predávajúci uplatní, zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci v lehote 15 pracovných dní pripraví znenie kúpnej zmluvy s tým, že kúpnu cenu je povinný zaplatiť kupujúcemu v lehote 30 dní od podpisu kúpnej zmluvy.
- 11.3. V prípade ak kupujúci poruší povinnosť podľa bodu 11.2. a neponúkne predmet kúpy na predaj predávajúcemu, vznikne predávajúcemu voči kupujúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške spolu 38.616,-€, ktorej splatnosť nastane deň nasledujúci po dni, kedy si predávajúci zmluvnú pokutu voči kupujúcemu uplatní. Nárok na náhradu škody predávajúceho nie je dojednaním o zmluvnej pokute dotknutý a teda predávajúci sa môže domáhať náhrady škody aj v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.
- 11.4. Predkupné právo predávajúceho podľa tohto článku Zmluvy sa dojednáva na dobu 5 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu kúpy.

Čl. XII

Záverečné ustanovenia

- 12.1. Táto Zmluva bola uzavretá podľa slobodnej, vážnej a určitej vôle účastníkov, títo ju neuzavreli v tiesni a ani za obzvlášť nevýhodných podmienok.
- 12.2. Účastníci si Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, túto v celom rozsahu schvaľujú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 12.3. Právne vzťahy založené touto Zmluvou, ale ňou výslovne neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných

právnych predpisov Slovenskej republiky.

12.4. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a dva rovnopisy sú určené pre potreby katastra nehnuteľností.

12.5. Zmluvu schválilo dňa 24.06.2026 Mestské zastupiteľstvo Mesta Tvrdošín, a to Uznesením č. 30/2026.

12.6. Kupujúci týmto splnomocňuje predávajúceho, aby vykonal opravy v zmysle § 42 ods. 4 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ tzn. spísanie a podpísanie dodatku k Zmluve, v prípade, že táto Zmluva alebo návrh na vklad, bude po podaní návrhu na vklad obsahovať chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti. Predávajúci vyššie uvedené splnomocnenie prijíma.

12.7. Zmluva nadobudne obligačno-právnu účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a vecno-právnu účinnosť dňom povolenia vlastníckeho práva do KN v prospech kupujúceho.

V Tvrdošíne dňa 01.07.2026

predávajúci:
Mesto Tvrdošín
za mesto:
Ing. Ivan Šaško, primátor

kupujúci:
Agáta Stanislava Romaňák Hrkľová, rod. Hrkľová

Prílohy: 1 – Vyhlásenie správcu bytového domu podľa bodu 7.3. Zmluvy