

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: Romana Lejová, rod. Herudová

trvale bytom Medvedzie Sídliisko 256/50, 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. 18, nachádzajúceho sa vo vchode č. 1, na 5 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 3523/348677-in, ktorý je evidovaný na LV č. 3004 pre kat. úz. Krásna Hôrka, obec Tvrdošín (ďalej aj „byt“) a
- b) spoluvlastníckeho podielu vo výške 3523/348677-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 3523/348677-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 35,23 m² vrátane pivnice o výmere 1,71 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 3523/348677-in,
b) spoluvlastnícky podiel vo výške 3523/348677-in k zastavaným pozemkom špecifikovaným v Čl. I bod 1.1. písm. b) tejto Zmluvy,
c) spoluvlastnícky podiel vo výške 3523/348677-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 a zaväzuje sa za to zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu podľa Čl. VI tejto Zmluvy.

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. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene predmetu kúpy podľa bodu 4.1. písm. a), b) a c) tejto Zmluvy vo výške 37.623,47 € (slovom: tridsaťsedemtisícšesťstodvadsaťtri eur a štyridsaťsedem eurocentov).
6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci zaplatí kúpnu cenu v deň podpisu tejto Zmluvy, a to na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. K zaplateniu kúpnej ceny dôjde v zmysle dohody zmluvných strán pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúceho do KN, t.j. zaplatenie celej kúpnej ceny zo strany kupujúceho je podmienkou na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do KN.
6.3. V prípade, ak nebude predávajúcemu uhradená kúpna cena spôsobom a v lehote podľa bodu 6.2., je predávajúci oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia kupujúceho.
6.4. Kupujúci je povinný zaplatiť predávajúcemu aj náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku na byt a technického posudku vo výške 150,-€, a to v deň 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 stojí a leží, t.j. v stave zodpovedajúcom veku a užívaniu bytového domu, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a v stave zodpovedajúcom veku a užívaniu 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, a to až po zaplatení celej kúpnej ceny za predmet kúpy v zmysle tejto Zmluvy zo strany kupujúceho. V prípade porušenia povinnosti podľa tohto bodu zo strany kupujúceho vznikne predávajúcemu právo na odstúpenie od tejto Zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia kupujúcemu. V prípade porušenia povinnosti podľa tohto bodu zo strany kupujúceho vznikne predávajúcemu aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 37.623,-€, 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.
- 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 zaplatenia celej kúpnej ceny.
- 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 37.623,-€, 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. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že do zaplatenia celej kúpnej ceny podľa tejto Zmluvy si všetky vyhotovenia Zmluvy ponechá predávajúci. Po uhradení celej kúpnej ceny podľa tejto Zmluvy predávajúci vydá jeden rovnopis Zmluvy kupujúcemu.
- 12.5. Zmluvu schválilo dňa 04.06.2025 Mestské zastupiteľstvo Mesta Tvrdosín, a to Uznesením č. 20/2025.
- 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 zrejmé 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.

11. 08. 2025
V Tvrdosíne dňa

predávajúci: !
Mesto Tvrdosín
za mesto:
Ing. Ivan Šaško, primátor



11. 08. 2025
V Tvrdosíne dňa

kupujúci:
Romana Lejová, rod. Herudová

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