

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: Marek Taraj, rod. Taraj
Nar.:
Bytom: Medvedzie 152/35, 027 44 Tvrdošín
Rodné číslo:
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. 65, nachádzajúceho sa vo vchode č. 5, 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 5182/348677-in, ktorý je evidovaný na LV č. 3004 pre kat. úz. Krásna Hôrka, obec Tvrdošín (ďalej aj „byt“) a
- b) spoluvlastníckeho podielu vo výške 5182/348677-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 5182/348677-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 2 obytných miestností a príslušenstva.
- 2.2. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, chodba, kúpeľňa, 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 51,82 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 5182/348677-in,
 - b) spoluvlastnícky podiel vo výške 5182/348677-in k zastavaným pozemkom špecifikovaným v Čl. I bod 1.1. písm. b) tejto Zmluvy,
 - c) spoluvlastnícky podiel vo výške 5182/348677-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 61 670,01 € (slovom: Šesťdesiatjedentisícšesťstosedemdesiat eur a jeden cent). Kúpna cena je výsledkom obchodnej verejnej súťaže, v ktorej kupujúci predložil najvyššiu ponúknutú kúpnu cenu.
- 6.2. Zmluvné strany potvrdzujú, že kupujúci zaplatil kúpnu cenu podľa bodu 6.1. pred podpisom tejto Zmluvy ako zálohu na kúpnu cenu. Dňom účinnosti tejto Zmluvy dochádza k započítaniu zaplatenej zálohy a kúpnej ceny.
- 6.3. 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 a v právnom stave vyplývajúcom z príslušných listov vlastníctva.

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. Návrh na vklad podá predávajúci v lehote 3 dní od podpisu tejto Zmluvy.
- 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 od nadobudnutia účinnosti 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

Záverečné ustanovenia

- 11.1. Táto Zmluva bola uzavretá podľa slobodnej, vážnej a určitej vôle účastníkov, títo ju neuzavreli v tiesni a ani za obzvlášť nevýhodných podmienok.
- 11.2. Účastníci si Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, túto v celom rozsahu schvaľujú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 11.3. 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.
- 11.4. 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.
- 11.5. Predaj predmetu kúpy v zmysle tejto Zmluvy schválilo dňa 13.11.2025 Mestské zastupiteľstvo Mesta Tvrdosín, a to Uznesením č. 25/2025.
- 11.6. 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.
- 11.7. 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 14.01.2026



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



V Tvrdošíne dňa 14.01.2026



kupujúci:
Marek Taraj

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



Mestské zastupiteľstvo v Tvrdosíne

V Tvrdosíne 12.01.2026

U Z N E S E N I E č. 25/2025

Mestského zastupiteľstva v Tvrdosíne, konaného dňa 13. novembra 2025

k bodu 9, 9.a, 9.b, 9.c

Mestské zastupiteľstvo v Tvrdosíne

B. S c h v a ľ u j e

9. Spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta v katastr. území Krásna Hôrka – lokalita sídl.Medvedzie a to Obchodnou verejnou súťažou (ďalej OVS) v zmysle §9 ods. 2 písm.a) a b) v spojení s §9 ods.1 písm.a) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,(o ktorej rozhodne Mestské zastupiteľstvo Mesta Tvrdosín trojpäťtinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov).

9.a Predmet OVS je tretí raz opakovaný odpredaj nehnuteľnosti:

- a) (v podiele 1/1) dvojizbového bytu č. 65, nachádzajúceho sa vo vchode č. 5, 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 5182/348677-in, ktorý je evidovaný na LV č. 3004 pre kat. úz. Krásna Hôrka, obec Tvrdosín (ďalej aj „byt“) a
- b) spoluvlastníckeho podielu vo výške 5182/348677-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 Tvrdosín (ďalej aj

„zastavané pozemky“) a

c) spoluvlastníckeho podielu vo výške 5182/348677-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“).

9.b Minimálna kúpna cena je stanovená v zmysle uvedeného znaleckého posudku v celkovej hodnote 69.400,00 €. Vzhľadom na tretí raz opakovanú OVS pre odpredaj podkrovného bytu je minimálna kúpna cena znížená na čiastku 52.000,00 €.

Odôvodnenie predaja majetku:

Ide o nadbytočnosť uvedeného nehnuteľného majetku. Z hľadiska očakávaných príjmov z nájmu a budúcich výdavkov a s tým spojený dopad na rozpočet mesta nie je hospodárne držať vo vlastníctve a prevádzkovať tento bytový dom resp. jednotlivé byty. V tejto súvislosti je potrebné poukázať najmä na vek bytového domu ako aj jeho technický stav určený stavebno-technickým posúdením, z ktorého vyplýva nutnosť údržby a opráv, s čím by boli spojené značné náklady pre mesto. Navyše zmiešané vlastníctvo nájomných bytov vo vlastníctve mesta a súkromných vlastníkov bytov, spôsobuje nielen administratívnu, ale aj finančnú náročnosť realizácie stavebných opráv a rekonštrukčných prác pre zhodnotenie technického stavu bytového domu súp.č. 256/50.

Odpredaj bude zrealizovaný z dôvodu, že o odkúpenie dvojizbového bytu č. 65 v bytovom dome súp.č. 256/50 neprejavil záujem jeho pôvodný nájomca.

Prevádzaný nehnuteľný majetok bol ocenený znaleckým posudkom č. 74/2025, vypracovaným znalcom Ing. Eugenom Dedinským.

Doba zverejnenia : 27.10.2025 – 12.11.2025 ,spôsob zverejnenia : webová stránka mesta www.tvrdosin.sk , úradná tabuľa mesta Tvrdošín

9.c Vyhlásenie a podmienky OVS v zmysle §9 ods.2 písm.b) zákona č. 138/91Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktoré tvoria prílohu č.1 tohto uznesenia.

Schválené: Prítomných 10 poslancov z celkového počtu 13, za – 10 poslancov, proti – 0, zdržal sa - 0



Ing. Ivan Š a š k o
primátor mesta

Uznesenie vyhotovil: Ing. Lívia Tomadlíková