

**Zmluva o prevode vlastníctva bytu
so zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti**

*uzatvorenej podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
§ 151 b a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov*

Zmluvné strany :

1. Slovenská republika,

Colné riaditeľstvo Slovenskej republiky

so sídlom: Mierová 23, 815 11 Bratislava

štatutárny zástupca : plk. Ing. Mária Machová, PhD., generálny riaditeľ

IČO: 30 844 029

číslo bankového účtu: 7000119249/8180

na jednej strane, ďalej ako „predávajúci“

a

2. Stanislav V a r g a , rod. Varga

nar. ... č. ...

trvale bytom: ...

stav: ... , št. príslušnosť: ...

na strane druhej, ďalej ako „kupujúci“

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet prevodu

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zvolen:
 - bytu č. 176 na 7. p. bytového domu so súpisným číslom 1139, postavený na pozemku parcely C-KN č. 3410/163-3410/173, na ulici Strážska cesta, orientačné č. vchodu 51 v obci Zvolen (ďalej tiež „byt“) vrátane príslušenstva,
 - spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 7113/1251661 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a jeho príslušenstve (*uvedené nehnuteľnosti sú ďalej tiež uvádzané spoločne ako „nehnuteľnosti“*).

Pozemok parcely C-KN č. 3410/163 – 3410/173 nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy. K uvedeným pozemkom je zo zákona zriadené právo, zodpovedajúce vecnému bremenu, spočívajúce v práve stavby a povinnosti vlastníka pozemkov strpieť užívanie pozemkov vlastníkmi bytov, a to v miere a rozsahu nevyhnutom na to, aby osoby oprávnené z vecného bremena mohli predmet svojho vlastníctva (byt s príslušenstvom v dome) užívať.
2. Nehnuteľnosti tvoriace predmet tejto zmluvy sú zapísané na liste vlastníctva č. 5730 pre katastrálne územie Zvolen, s ktorým sa kupujúci oboznámil. Kupujúci sa taktiež oboznámil so stavom nehnuteľnosti, ktorý pozná z vlastného užívania nehnuteľnosti na základe nájomnej zmluvy.
3. **Byt pozostáva** z 3 obytných miestností a príslušenstva.
Celková rozloha bytu vrátane príslušenstva predstavuje 71,13 m².

Príslušenstvom bytu sú kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba a pivnica v technickom podlaží. **Súčasťou bytu** je jeho vnútorné vybavenie, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu a sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček, vstavané skrine.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubne a hlavnými uzatváracími ventilmi privodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

4. **Spoločnými časťami** domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vstupy, strojovne výťahov, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
5. **Spoločnými zariadeniami** domu sú práčovne, sušiarne, mangle, kočíkárne, výťahy a výťahové šachty, spoločné priestory, miestnosti, v ktorej sa nachádzajú ventily, spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom sa prevádzaný byt nachádza.
6. Vymedzenie veľkostí spoluvlastníckeho podielu predávajúceho na spoločných častiach bytového domu, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve, sú uvedené v bode 1. tohto článku.
7. Nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet prevodu podľa tejto zmluvy sú v nájme kupujúceho, na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi tejto zmluvy dňa 24.6.2010. Predávajúci ako doterajší prenajímateľ vyhlasuje, že kupujúci ako doterajší nájomca bytu ku dňu podpisu zmluvy nemá žiadne nedoplatky na nájomnom ani na úhradách spojených s užívaním bytu.
8. Bližší popis bytu a bytového domu je uvedený v znaleckom posudku č. 61/2011 znalca z odboru stavebníctvo: Ing. Cyril Faško, Partizánska 149, 976 11 Selce, s ktorým sú zmluvné strany oboznámené. Jedno originálne vyhotovenie posudku, s ktorým sa oboznámil pred podpisom tejto zmluvy, si kupujúci ponechal.

II.

Kúpna cena, Spôsob splácania, Dohoda o zrážkach zo mzdy

1. Zmluvné strany sa dohodli na **kúpnej cene** za prevádzané nehnuteľnosti nasledovne:

Kúpna cena za prevádzaný byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve je dohodnutá vo výške **14 171,94 EUR** (slovom: Štrnásťtisíc jedného sedemdesiatjedného eur deväťdesiatštyri eurocentov), ktorú je kupujúci povinný uhradiť predávajúcemu v splátkach, a to nasledovne:

- a) **15 % z kúpnej ceny vo výške 2 126 EUR** (slovom: Dvetisíc jednodvadsaťšesť eur) uhradí kupujúci v celosti poukázaním na bankový účet predávajúceho, uvedený v preambule tejto zmluvy. Táto časť kúpnej ceny musí byť pripísaná na účet predávajúceho v lehote splatnosti do 30 (slovom tridsiatich) dní od uzavretia tejto zmluvy, inak sa kupujúci dostane do omeškania a predávajúci môže odstúpiť od tejto zmluvy;
- b) **12 045,94 EUR** (slovom: Dvanásťtisíc štyridsaťpäť eur a deväťdesiatštyri eurocentov) kupujúci zaplatí v pravidelných bezúročných mesačných splátkach do desiatich (10) rokov na účet predávajúceho, uvedený v preambule tejto zmluvy, vždy do 20. dňa v mesiaci nasledovne: **1. až 119. splátku po 101 EUR** (slovom: Jednostojeden eur) a poslednú, t.j. **120. splátku vo výške 26,94 EUR** (slovom: Dvadsaťšesť eur deväťdesiatštyri eurocentov). Prvú splátku je kupujúci povinný uhradiť v mesiaci nasledujúcom po úhrade časti kúpnej ceny podľa písm. a) tohto článku. Zvyšných 119 splátok je kupujúci povinný uhrádzať v pravidelných mesačných intervaloch za podmienok dohodnutých v predchádzajúcom texte.

- c) **Dohoda o zrážkach z príjmu:** Zmluvné strany sa dohodli, že splátky kúpnej ceny dohodnuté podľa písmena b) tohto bodu budú uskutočňované formou pravidelných mesačných zrážok zo služobného príjmu kupujúceho predávajúcim ako platiteľom tohto príjmu, s čím kupujúci bez výhrad súhlasí. V prípade, že počas splácania kúpnej ceny uskutočňovaním zrážok podľa tohto bodu dôjde k ukončeniu služobného pomeru medzi predávajúcim a kupujúcim, táto dohoda zaniká s tým, že od mesiaca nasledujúceho po mesiaci skončenia služobného pomeru je splátky kúpnej ceny povinný ďalej uskutočňovať kupujúci za podmienok podľa tejto zmluvy.
2. Dohodnutá kúpna cena vychádza zo všeobecnej hodnoty prevádzaných nehnuteľností podľa znaleckého posudku popísaného v článku I bod 8 tejto zmluvy v celkovej výške 14 171,94 EUR (slovom: Štrnásťtisíc jednotosedemdesiatjeden eur deväťdesiatštyri eurocentov).
 3. Kúpna cena sa považuje za riadne zaplatenú okamihom jej celého splatenia, tj. pripísaním poslednej splátky kúpnej ceny v celosti na účet predávajúceho.
 4. V prípade omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny tak, ako je dohodnuté v tomto článku, stáva sa celá kúpna cena okamžite splatnou, prvým dňom omeškania a predávajúci môže žiadať zaplatenie celej nezaplatennej časti kúpnej ceny. V prípade takéhoto omeškania so zaplatením kúpnej ceny resp. jej splátok má predávajúci právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z kúpnej ceny, za každý aj začatý deň omeškania, pričom kupujúci je v omeškaní aj pri nezaplatení čo i len jednej z dohodnutých splátok.
 5. Nezaplatením kúpnej ceny v dohodnutých lehotách splatnosti vzniká predávajúcemu spolu s uvedeným právom odstúpiť od tejto zmluvy aj právo na zaplatenie uvedenej zmluvnej pokuty a právo na úhradu vzniknutých nákladov súvisiacich s prevodom nehnuteľnosti - od kupujúceho.

III.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci predáva kupujúcemu nehnuteľnosti v celosti, za dohodnutú kúpnu cenu podľa článku II. tejto zmluvy a za ďalších podmienok dohodnutých v tejto zmluve a kupujúci tieto nehnuteľnosti kupuje do svojho výlučného vlastníctva v celosti, za dohodnutú kúpnu cenu v článku II. tejto zmluvy, ako aj za ďalších podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Predávajúci vyhlasuje, že na nehnuteľnostiach neviazu žiadne tarchy zriadené z vôle predávajúceho.
3. Kupujúci pristupuje k záväzku uzatvoriť zmluvu na zabezpečenie bytovej správy k nehnuteľnosti – bez výhrad. Vyhlásenie doterajšieho správcu nehnuteľnosti o nedoplatkoch na platbách uvedených v § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. bude priložené spoločne s touto zmluvou k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. Správcom prevádzanej nehnuteľnosti je: SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV na ulici Strážska cesta 1139/31-51, 980 01 Zvolen, IČO: 35 998 156.
4. Kupujúci vyhlasuje, že mu je známy právny a technický stav prevádzaných nehnuteľností z vlastného užívania ako aj zo znaleckého posudku uvedeného v článku I odsek 8, a v takomto stave nehnuteľnosti kupuje, bez výhrad.

IV.

Zmluva o zriadení záložného práva v zmysle § 151b a nasl. Občianskeho zákonníka

1. Na zabezpečenie nesplatennej časti kúpnej ceny podľa článku II. ods. 1 písm. b) tejto zmluvy ako pohľadávky predávajúceho vo výške **12 045,94 EUR** (slovom: Dvanásťtisíc štyridsaťpäť eur a deväťdesiatštyri eurocentov) kupujúci ako záložca zriaďuje k predmetu kúpy podľa tejto zmluvy (nehnuteľnosti) záložné právo v prospech predávajúceho ako záložného veriteľa, ktorý tento návrh prijíma.

2. Záložné právo sa zriaďuje na dobu do úplného zaplatenia kúpnej ceny od vkladu vlastnickeho a záložného práva. Po túto dobu kupujúci nemôže bez písomného súhlasu predávajúceho ako záložného veriteľa založenú nehnuteľnosť prenajať, akokoľvek scudzíť, ani zaťažiť právami iných osôb (iné záložné práva, vecné bremená, a pod.)
3. Ak sa záložca dostane do omeškania so zaplatením najmenej troch (3) splátok bez toho, aby vopred upovedomil záložného veriteľa, záložný veriteľ umožní záložcovi v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní vyrovnať dlžnú sumu, na základe písomného upozornenia (výzvy).
4. Ak v dohodnutej dodatočnej lehote nebude dlžná suma vyrovnaná, záložný veriteľ má právo uplatniť realizáciu záložného práva na uspokojenie svojich práv a nárokov. Týmto dáva záložca záložnému veriteľovi súhlas s realizovaním úkonov na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky uplatnením záložného práva v zmysle platných právnych predpisov.
5. Na základe tejto zmluvy bude vykonaný vklad záložného práva do katastra nehnuteľností, ktorý bude predložený do katastra nehnuteľností s návrhom na vklad vlastnickeho práva. Na podanie návrhu na vklad záložného práva na príslušnú správu katastra sa splnomocňuje záložný veriteľ. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s vkladom tohto záložného práva do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.
6. Záložný veriteľ (predávajúci) je povinný do 30 dní od úplného zaplatenia kúpnej ceny zabezpečiť zápis zániku záložného práva do katastra nehnuteľností. Záložné právo vzniká povolením vkladu na príslušnej správe katastra.
7. Právne vzťahy, touto zmluvou neupravené, sa riadia podľa ust. § 151b a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

V.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Kupujúci nadobudne vlastnicke právo k nehnuteľnostiam vkladom do katastra nehnuteľností povoleným príslušnou správou katastra. Návrh na vklad podá predávajúci po úhrade (pripísania na účet) časti kúpnej ceny podľa článku II. ods. 1 písm. a) tejto zmluvy, v celosti.
2. Na podanie návrhu na vklad vlastnickeho práva podľa tejto zmluvy sa splnomocňuje výlučne predávajúci, pričom platí dohoda, že kupujúci tento návrh nemôže sám podať.
3. Účastníci sa dohodli, že náklady spojené so zápisom vlastnickeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností znáša kupujúci, ktorý rovnako hradí aj poplatky súvisiace s vydaním potvrdenia správcu domu podľa článku III bodu 3 tejto zmluvy. Kupujúci sa zaväzuje, že oznámi príslušnému správcovi dane zmenu subjektu platenia dane z nehnuteľností.
4. Účastníci sa dohodli, že kupujúci vstupuje do užívania Nehnuteľností ku dňu podpisu tejto zmluvy a k tomuto dňu preberá všetky povinnosti uhrádzať poplatky do fondu prevádzky a opráv a náklady za spotrebu všetkých energií, pričom vlastnickeho právo k nehnuteľnosti nadobudne podľa bodu 1 tohto článku.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) exemplároch, z ktorých:
 - dve (2) vyhotovenia pre príslušnú správu katastra,
 - dve (2) vyhotovenia pre predávajúceho,
 - jedno (1) vyhotovenie pre kupujúceho.
6. Každá poštová alebo kuriérska zásielka, najmä listová zásielka sa považuje zmluvnými stranami za doručenu aj v prípade, že zmluvná strana ako adresát neprevezme takúto zásielku a táto bude uložená na odber v odbernej lehote – v takom prípade uloženia zásielky nastávajú účinky doručenia počnúc 3. dňom od uloženia zásielky na pošte, u kuriéra aj keď sa adresát o doručení nedozvie alebo prevezme zásielku po

uvedenej dobe a v odbernej lehote. Inak sa považuje zásielka za doručení dňom doručenia alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť okamihom povolenia vkladu príslušnou správou katastra podľa § 28 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. V prípade, že táto zmluva nenadobudne účinnosť z dôvodu zastavenia konania alebo zamietnutia návrhu na vklad príslušnou správou katastra, môže od nej ktorákoľvek zmluvná strana odstúpiť s účinnosťou od doručenia písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.
8. Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a že ich zmluvná voľnosť nebola nijako obmedzená.
9. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú zákonom č. 182/1993 Z. z. a Občianskym zákonníkom v platnom znení.

Predávajúci:

V Bratislave dňa 23. SEP. 2011

plk. Ing. Mária Machová

.....
Slovenská republika - Colné riaditeľstvo SR
v zastúpení: plk. Ing. Mária Machová, PhD.
generálny riaditeľ

Kupujúci:

Vo Zvolene dňa 8.9.2011

.....
Stanislav Varga

COLNÉ RIADITEĽSTVO SR
Mierová 23
815 11 BRATISLAVA
- 8 -