

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. JUDr. Lucia Kravcová, rod. [nepozn.]

na strane druhej, ďalej ako „kupujúca“

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet prevodu

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Prešov:
 - bytu č. 13 na 3. p. bytového domu so súpisným číslom 4829, postavený na pozemku parcely C-KN č. 9310/394, zastavané plochy a nádvoria o výmere 537 m², na ulici Prostějovská orientačné č. vchodu 41 v obci Prešov (ďalej tiež „byt“) vrátane príslušenstva,
 - spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 62/4644 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu a jeho príslušenstve (uvedené nehnuteľnosti sú ďalej tiež uvádzané spoločne ako „nehnuteľnosti“).

Pozemok parcely C-KN č. 9310/394 nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.
K uvedenému pozemku sa vzťahuje právo jeho užívania, zodpovedajúce vecnému bremenu, v prospech vlastníkov bytov v dome s. č. 4829, na ťarchu vlastníka tohto pozemku; ťarcha zapísaná na LV.
2. Nehnuteľnosti tvoriace predmet prevodu podľa tejto zmluvy sú zapísané na liste vlastníctva č. 9108 pre katastrálne územie Prešov, s ktorým sa kupujúca oboznámila. Kupujúca sa taktiež oboznámila so stavom nehnuteľností, ktorý pozná z vlastného užívania nehnuteľnosti na základe nájomnej zmluvy.
3. **Byt pozostáva** z 2 obytných miestností a príslušenstva.
Celková rozloha bytu vrátane príslušenstva predstavuje 61,33 m².

Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica na prízemí domu a loggia. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, ktorú tvoria:

- a) rozvody elektrickej energie od hlavného ističa bytu /vrátane/ pred elektromerom, ktorý je umiestnený v rozvážači hlavného domového vedenia,
- b) vodovodné potrubné rozvody teplej, studenej vody, plynu, vrátane ich hlavných uzatváracích ventilov,
- c) vodorovné rozvody ústredného kúrenia, vrátane vykurovacích telies a ich uzatváracích ventilov,
- d) vodorovné rozvody kanalizácie, okrem ich stúpacích vedení, ktoré slúžia na spoločné užívanie, ako aj plynových rozvodov po plynový spotrebič.

K vybaveniu bytu patria: poštová schránka, zvonček, radiátory, vstavané skrine, domáci telefón, kuchynská linka, plynový sporák, merače vody, odsávač.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní ako aj okien a zábradlí, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre byt.

4. **Spoločnými časťami domu** sa rozumejú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
5. **Spoločnými zariadeniami domu** sú najmä bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený.
6. Vymedzenie veľkosti 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 kupujúcej, na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim a kupujúcou dňa 07.06.2006. Predávajúci ako doterajší prenajímateľ vyhlasuje, že kupujúca ako doterajší nájomca bytu ku dňu podpisu zmluvy nemá žiadne nedoplatky na nájmomnom ani na úhradách spojených s užívaním bytu.
8. Bližší popis bytu a bytového domu je uvedený v znaleckom posudku č. 052/2011 znalca z odboru stavebníctvo: Ing. Jozef Kupček, Lidické nám. 8, 040 22 Košice, s ktorým sú zmluvné strany oboznámené. Jedno originálne vyhotovenie posudku, s ktorým sa oboznámila pred podpisom tejto zmluvy, si kupujúca ponechala.

II.

Kúpna cena, Spôsob splácania

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 **38 000,78 EUR** (slovom: Tridsaťosem tisíc eur sedemdesiatosem eurocentov), ktorú je kupujúca povinná uhradiť predávajúcemu v splátkach, a to nasledovne:
 - a) **70 % z kúpnej ceny vo výške 26 601 EUR** (slovom: Dvadsaťšesť tisíc šesťsto jeden eur) uhradí kupujúca 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 kupujúca dostane do omeškania a predávajúci môže odstúpiť od tejto zmluvy;
 - b) **11 399,78 EUR** (slovom: Jedenásť tisíc tristo deväťdesiat deväť eur sedemdesiatosem eurocentov) kupujúca zaplatí v pravidelných bezúročných mesačných splátkach do jedného roka na účet predávajúceho,

uvedený v preambule tejto zmluvy, vždy do 20. dňa v mesiaci nasledovne: **1. až 11. splátku po 950 EUR** (slovom: Deväťstopäťdesiat eur) a poslednú, tj. **12. splátku** vo výške **949,78 EUR** (slovom: Deväťstoštyridsaťdeväť eur sedemdesiatosem eurocentov). Prvú splátku je kupujúca povinná uhradiť v mesiaci nasledujúcom po úhrade časti kúpnej ceny podľa písm. a) tohto článku. Zvyšných 11 splátok je kupujúca povinná uhrádzať v pravidelných mesačných intervaloch za podmienok dohodnutých v predchádzajúcom texte.

2. Dohodnutá kúpna cena vychádza zo všeobecnej hodnoty prevádzaných nehnuteľností podľa znaleckého posudku popísaného v článku I bod 8 tejto zmluvy v celkovej výške 42 223,08 EUR (slovom: Štyridsaťdvatisícdeväťdesiat tri eur osem eurocentov). Predávajúci poskytol kupujúcej zľavu vo výške 10 % z ceny bytu v zmysle § 18b ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. V prípade, ak kupujúca do desiatich rokov od uzatvorenia tejto zmluvy prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov, je povinná uhradiť predávajúcemu zľavu poskytnutú mu podľa predchádzajúcej vety.
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 kupujúcej 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 kupujúca 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 kupujúcej.

III.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Predávajúci predáva kupujúcej nehnuteľnosti v celosti, za dohodnutú kúpnu cenu podľa článku II. tejto zmluvy a za ďalších podmienok dohodnutých v tejto zmluve a kupujúca 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 neviaznu žiadne ťarchy zriadené z vôle predávajúceho.
3. Kupujúca 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.
4. Kupujúca vyhlasuje, že jej je známy 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 **11 399,78 EUR** (slovom: Jedenásťtisíc tristoštyridsaťdeväťdesiatdeväť eur sedemdesiatosem eurocentov) kupujúca 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 vlastníckeho a záložného práva. Po túto dobu kupujúca nemôže bez písomného súhlasu predávajúceho ako záložného veriteľa založenú nehnuteľnosť prenajať, akokoľvek scudziť, 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 vlastníckeho 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 kupujúca.
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. Kupujúca nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vkladom do katastra nehnuteľností povoleným príslušnou správou katastra. Návrh na vklad podá predávajúci po úhrade (pripísaní na účet) časti kúpnej ceny podľa článku II. ods. 1 písm. a) tejto zmluvy, v celosti.
2. Na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy sa splnomocňuje výlučne predávajúci, pričom platí dohoda, že kupujúca tento návrh nemôže sama podať.
3. Účastníci sa dohodli, že náklady spojené so zápisom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností znáša kupujúca, ktorá rovnako hradí aj poplatky súvisiace s vydaním potvrdenia správcu domu podľa článku III bodu 3 tejto zmluvy. Kupujúca sa zaväzuje, že oznámi príslušnému správcovi dane zmenu subjektu platenia dane z nehnuteľností.
4. Účastníci sa dohodli, že kupujúca vstupuje do užívania Nehnuteľnosti 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 vlastníckeho 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 kupujúcu.
6. Každá poštová alebo kuriérska zásielka, najmä listová zásielka sa považuje zmluvnými stranami za doručенú 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. V prípade, ak je adresát neznámy, adresa nie je skutočná, alebo sa z akéhokoľvek iného dôvodu zásielku nepodari doručiť adresátovi, považuje sa za doručení v deň, kedy sa vrátila späť odosielateľovi, resp. v deň uvedený na poštovom podacom lístku.

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 25. Okt. 2011

COLNÉ RIADITELSTVO SR

Mierová 23
815 11 BRATISLAVA

-8-

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

Kupujúca:

v Prešove dňa 13. 10. 2011

.....
JUDr. Lucia Kravcová