

**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. **Ing. Peter M a r e k . rod.**

na strane druhej, ďalej ako „kupujúci“

za nasledovných podmienok:

**I.
Predmet prevodu**

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Senica:
 - bytu č. 22 na 3. p. bytového domu so súpisným číslom 293, postavený na pozemku parcely C-KN č. 1443, zastavané plochy a nádvoría o výmere 195 m², parc. C-KN č. 1444, zastavané plochy a nádvoría o výmere 198 m², parc. C-KN č. 1445, zastavané plochy a nádvoría o výmere 197 m² na ulici Palárikova, orientačné č. vchodu 4 v obci Senica (ďalej tiež „byt“) vrátane príslušenstva,
 - spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 3534/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a jeho príslušenstve (*uvedené nehnuteľnosti ďalej tiež uvádzané spoločne ako „nehnuteľnosti“*).

Pozemok parcely C-KN č. 1443, 1444, 1445 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. 293, na ťarchu vlastníka tohto pozemku, ťarcha zapísaná na LV č. 4111, spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu.
2. Nehnuteľnosti tvoriace predmet tejto zmluvy sú zapísané na liste vlastníctva č. 4111 pre katastrálne územie Senica, 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 76,06 m².

Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a dve pivnice č. 4 nachádzajúce sa v suteréne domu. Byt je napojený na vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, vykurovaný je z ústredného zdroja, radiátory v byte sú ocelové rebrové s digitálnymi meračmi tepla. **Súčasťou bytu** je aj elektrický sporák, rozvody elektrickej inštalácie do skrine merania, rozvody vody, plynu a kanalizácie od zvislých rozvodov v inštalačnom jadre a k nim príslušné zriaďovacie predmety (ventily, vodomery na teplú a studenú vodu), vypínač digestorového ventilátora, zvonček. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzávermi plynu a elektrickými poistkami.

Príslušenstvom domu sú kanalizačná a vodovodná šachta, prístupové chodníky medzi domom a chodníkom z ulice vrátane schodov pri vstupe.

4. **Spoločnými časťami** domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
5. **Spoločnými zariadeniami** domu sú práčovňa, sušiareň, kočíkareň, bleskozvod, rozvod TV signálu v dome, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky, vrátane spoločných daných rozvodov a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzkaný 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 kupujúceho, na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi tejto zmluvy dňa 14.02.2003. 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. 120/2011 znalca z odboru stavebníctvo: Ing. Róbert Kudláč, Kolónia 545/3, 905 01 Senica, 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 **23 634,95 EUR** (slovom: Dvadsaťtisíc šesťstotridsaťštyri eur deväťdesiatpäť eurocentov), ktorú je kupujúci povinný uhradiť predávajúcemu v splátkach, a to nasledovne:

- a) **15 % z kúpnej ceny vo výške 3 546 EUR**

(slovom: Tritisícpäťstoštyridsaťšesť 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) **20 088,95 EUR** (slovom: Dvadsaťtisíc osemdesiatosem eur deväťdesiatpäť 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 168 EUR** (slovom: Jednošesťdesiatosem eur) a poslednú, tj. **120. splátku vo výške 96,95 EUR** (slovom: Deväťdesiatšesť eur deväťdesiatpäť 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 **23 634,95 EUR** (slovom: Dvadsaťtisíc šesťstotridsaťštyri eur deväťdesiatpäť 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.

Vyhlasenia 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 ťarchy zriadené z vôle predávajúceho.
3. Kupujúci prístupuje k záväzku uzatvoriť zmluvu na zabezpečenie bytovej správy k nehnuteľnosti – bez výhrad. Vyhlásenie doterajšieho správcu nehnuteľností 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: DOMASÁM, Palárikova 293, 905 01 Senica, IČO: 37 841 131.
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 **20 088,95 EUR** (slovom: Dvadsaťtisíc osemdesiatosem eur deväťdesiatpäť 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 vlastníckeho a záložného práva. Po túto dobu kupujúci nemôže bez písomného súhlasu predávajúceho ako záložného veriteľa založenú nehnuteľnosť prenajať, akokoľvek scudzit', 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 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 vlastnícke 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 vlastníckeho 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 vlastníckeho 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 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 vlastnícke 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 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.

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

10. NOV 2011

Kupujúci:

V Senici, dňa 03.11.2011

COLNÉ RIADITEĽSTVO SR

Mierová 23
815 11 BRATISLAVA

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

Ing. Peter Marek