

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. Ladislav M a s á r , rod. Masár

na strane druhej, ďalej ako „kupujúci“

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet prevodu

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Žilina:
 - bytu č. 81 na 8. p. bytového domu so súpisným číslom 2962, postavený na pozemku parcely C-KN č. 998/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 454 m², na ulici Závodská cesta orientačné č. vchodu 14 v obci Žilina (ďalej tiež „byt“) vrátane príslušenstva,
 - spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 4120/297230 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a jeho príslušenstve,
 - spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 4120/297230 na pozemku parcely C-KN č. 998/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 454 m² (*uvedené nehnuteľnosti sú ďalej tiež uvádzané spoločne ako „nehnuteľnosti“*).
2. Nehnuteľnosti tvoriace predmet tejto zmluvy sú zapísané na liste vlastníctva č. 6597 pre katastrálne územie Žilina, s ktorým sa kupujúci oboznámil. Kupujúci sa taktiež oboznámil so stavom nehnuteľností, ktorý pozná z vlastného užívania nehnuteľností na základe nájomnej zmluvy.
3. **Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.**
Celková rozloha bytu vrátane príslušenstva predstavuje 41,20 m².

pripísaná na účet predávajúceho v lehote splatnosti do 15 (slovom pätnástich) dní od uzavretia tejto zmluvy, inak sa kupujúci dostane do omeškania a predávajúci môže odstúpiť od tejto zmluvy;

b) 11 201,11 EUR (slovom: Jedenásťtisíc dvestojeden eur jedenásť 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 **94 EUR** (slovom: Deväťdesiatštyri eur) a poslednú, tj. **120.** splátku vo výške **15,11 EUR** (slovom: Pätnásť eur jedenásť eurocentov). Prvú splátku je kupujúci povinný uhradiť v mesiaci nasledujúcom po úhrade kúpnej ceny za pozemok a 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.

2. Dohodnutá kúpna cena vychádza zo všeobecnej hodnoty prevádzaných nehnuteľností podľa znaleckého posudku popísaného v článku I bod 8 tejto zmluvy v celkovej výške 13 370,58 EUR (slovom: Trinásťtisíc tristosedemdesiat eur päťdesiatosem 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 nezaplátenej 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 kupujúcej 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 neviaznu žiadne ťarchy zriadené z vôle predávajúceho.
3. Kupujúci pristupuje 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: BYTTERM a.s., Saleziánska 4, 010 77 Žilina.
4. Kupujúci vyhlasuje, že mu je známy technický stav prevádzaných nehnuteľností z vlastného užívania ako aj zo znaleckého posudku uvedeného v článku I odsek 8 a v takomto stave nehnuteľností kupuje, bez výhrad.

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

1. Na zabezpečenie nesplatenej časti kúpnej ceny podľa článku II. ods. 1 písm. b) tejto zmluvy ako pohľadávky predávajúceho vo výške **11 201,11 EUR** (slovom: Jedenásťtisíc dvestojeden eur jedenásť 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.
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 vyrovať dlžnú sumu, na základe písomného upozornenia (výzvy).
4. Ak v dohodnutej dodatočnej lehote nebude dlžná suma vyrovaná, 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 do 10 dní odo dňa úhrady (pripísania na účet) kúpnej ceny za pozemok a 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 sama 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

Príslušenstvom bytu sú kuchynský kút s linkou a kombinovaným sporákom, chodba, kúpeľňa s WC. Na 1. nadzemnom podlaží bytového domu s.č. 2962 sa nachádzali pivnice, ktoré boli prestavané na byty; z tohto dôvodu byty v bytovom dome nemajú pivnice.

Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia - rozvody elektrickej inštalácie do skrine merania, rozvody vody, plynu a kanalizácie od zvislých rozvodov v inštalačnom jadre a k nim príslušné zriaďovacie predmety – ventily a vodomery na teplú a studenú vodu.

Vlastníctvom bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzávermi plynu a elektrickými poistkami.

4. **Spoločnými časťami** domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť určené na jeho užívanie – základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
5. **Spoločnými zariadeniami** domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie – výťahy, kočíkareň, spoločné TV antény, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo dom a slúžia výlučne tomuto domu, elektromerovňa.
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 19.6.2009. 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. 28/2011 znalca z odboru stavebníctvo: Ing. Cyril Faško, Partizánska 149, 976 11 Selce, s ktorým sú zmluvné strany oboznámené.

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 spoluvlastnícky podiel na pozemku je dohodnutá vo výške **192,47 EUR** (slovom: Jednostodeväťdesiatdva eur štyridsaťsedem eurocentov), ktorú je kupujúci povinný uhradiť v celosti do 15 (slovom pätnástich) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy na účet predávajúceho, uvedený v preambule tejto zmluvy, inak sa kupujúci dostane do omeškania a predávajúci môže odstúpiť od tejto zmluvy.

Kúpna cena za prevádzaný byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve je dohodnutá vo výške **13 178,11 EUR** (slovom: Trinásťtisíc jednotosedemdesiatosem eur jedenásť eurocentov), ktorú je kupujúci povinný uhradiť predávajúceho v splátkach (ďalej len „kúpna cena“), a to nasledovne:

a) 15 % z kúpnej ceny vo výške 1 977 EUR

(slovom: Jedentisíc deväťstosedemdesiatosem eur) uhradí kupujúci v celosti poukázaním na bankový účet predávajúceho, uvedený v preambule tejto zmluvy. Táto časť kúpnej ceny musí byť

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 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 kupujúceho.
6. Každá poštová alebo kuriérska zásielka, najmä listová zásielka sa považuje zmluvnými stranami za doručení 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 na adresu uvedenú v tejto dohode
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 katastrí 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 31.3.2011

COLNÉ RIADITEĽSTVO SR
MARIÁ MACHOVÁ
815 01 BRATISLAVA
-6-

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

Kupujúci:

V Bratislave dňa 31.3.2011

.....
Ladislav Masár