

K Ú P N A Z M L U V A č.2017/37-8/7

**uzavretá podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi týmito zmluvnými stranami:**

Obec Nižná, so sídlom Nová doba 506, 027 43 Nižná

v zastúpení Ing. Jaroslav Rosina, starosta obce

IČO: 00314684 Bankové spojenie: VÚB, a.s., č.ú.:SK6802000000000017526332

(ďalej len „predávajúci“)

a

**Lenka Jančoková, rod. Jančoková, nar....., r.č. bytom
....., 027 43 Nižná (ďalej len „kupujúci“)**

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je podľa LV č.1296, k.ú. Nižná, obec Nižná:

- a) výlučným vlastníkom bytu č.7 na 3. podlaží, vchod „A“ bytového domu súpisné číslo 1020 postaveného na pozemku parcela reg. CKN č.689/3, vrátane jeho príslušenstva,
- b) podielovým spoluvlastníkom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné číslo 1020 v rozsahu určenom v pomere 4215/159590 k celku,
- c) podielovým spoluvlastníkom k pozemku parcela reg. CKN č. 689/3, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 653m2 v rozsahu určenom v pomere 4215/159590 k celku.

2. Pozemok parcela reg. CKN č. 689/3, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 653m2 je podľa LV č.1296, k.ú. Nižná, obec Nižná v spoluvlastníckom podiele vlastníkov bytov v bytovom dome súpisné číslo 1020 postaveného na pozemku parcela reg. CKN č.689/3.

3. Byt uvedený v bode 1 písm. a) tohto článku bol postavený po 1.júni 1998 z rozpočtu obce Nižná, preto na zistenie ceny bytu sa nepoužili ustanovenia § 18 a § 18b zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov. Na byt uvedený v bode 1 písm. a) tohto článku sa takisto nevzťahujú ustanovenia uvedené v § 29a ods.1 a ods.2 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

4. Kupujúci je nájomcom bytu uvedeného v bode 1 písm. a) tohto článku na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 31.08.2012 a v znení neskorších dodatkov, podľa ktorej je doba nájmu tohto bytu dohodnutá na neurčitý čas.

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom prevodu vlastníctva tejto zmluvy je:

- a) vlastníctvo bytu č.7 nachádzajúceho sa na 3. podlaží bytového domu súpisného čísla 1020 vo vchode „A“ postaveného na pozemku parcela reg.CKN č.689/3 zapísaného na LV č.1296, k.ú. Nižná, vrátane jeho príslušenstva v celosti,
- b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu uvedených v čl. III a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcela reg. CKN č. 689/3, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 653m2 zapísaného na LV č.1296, k.ú. Nižná vo veľkosti: 4215/159590, na ktorý pripadá výmera 17,25 m2.

2. Predávajúci týmto predáva byt uvedený v bode 1 s príslušenstvom v podiele 1/1 a k nemu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku reg. CKN č.689/3, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 653m² v k.ú. Nižná za podmienok dojednaných v tejto zmluve do výlučného vlastníctva kupujúceho a kupujúci byt uvedený v bode 1 s príslušenstvom v podiele 1/1 a k nemu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku reg. CKN č.689/3, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 653m² v k.ú. Nižná do výlučného vlastníctva bez výhrad za dohodnutú kúpnu cenu kupuje.

3. Prevod vlastníctva bytu vrátane príslušenstva a prevod spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s.č.1020 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcela reg. CKN č.689/3 bol kupujúcemu schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Nižnej č.12/14/2017 zo dňa 25.5.2017.

Čl. III. Popis a rozloha bytu

1. Byt pozostáva z jednej izby, kuchyne, kúpeľne spolu s WC, chodby a príslušenstva, ktorým je pivnica v suteréne domu.
2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, kanalizačné, teplotné a elektrické prípojky, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu.
3. Celková výmera plochy bytu a pivnice je 42,15 m².
4. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt (pivnica v suteréne), vrátane zárubne a prívodmi teplej a studenej vody od hlavných uzáverov pre byt, kanalizáciou po zaústenie do zvislého odpadového potrubia, ústredného kúrenia od radiátorových ventilov a hlavným elektrickým ističom pre byt.

Čl. IV. Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcela reg. CKN č.689/3, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 653m² zapísaného na LV č.1296, k.ú. Nižná, obec Nižná vo veľkosti 4215/159590.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, obvodové múry, vchody, chodby, schodišťa, priečelia, strecha, izolácie, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a teplotné prípojky, a to aj v tom prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, v ktorom sa prevádzkajú byt, nachádza, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, výmenníková stanica a miestnosť pre zariadenie meracej a regulačnej techniky. Zariadenie meracej a regulačnej techniky nie je spoločným zariadením bytového domu.
4. Spolu s vlastníctvom bytu prejde na kupujúceho spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a k pozemku, ktorého rozsah je určený v pomere 4215/159590 k celku.

5. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 4215/159590 na meracej a regulačnej technike, ktorá je umiestnená v bytovom dome súpisné číslo 1020 a slúži výlučne pre bytový dom súpisné číslo 1020.

Čl. V.

Technický stav domu a bytu

1. Predávajúci prehlasuje, že nie sú mu známe také vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí, zariadení a príslušenstva, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.
2. Kupujúci prehlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil s technickým stavom bytu a jeho vybavením a so stavom spoločných častí a spoločných zariadení domu a v tomto stave ho preberá.

Čl. VI.

Cena bytu a platobné podmienky

1. Cena, za ktorú predávajúci predáva a kupujúci kupuje predmet tejto zmluvy je stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške: 12.700,-EUR (slovom: dvanásťtisíc sedemsto eur). Dohodnutá cena zodpovedá všeobecnej hodnote bytu č.7 nachádzajúceho sa na 3.podlaží vo vchode „A“ bytového domu súpisného čísla 1020 s príslušenstvom vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a k pozemku parcela reg. CKN č.689/3 uvedenej v znaleckom posudku č.188/2016 vyhotoveného znalcom Ing Jozefom Žuffom zo dňa 19.12.2016 a je v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva v Nižnej č.12/14/2017 zo dňa 25.5.2017.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude vyplatená z hypotekárneho úveru poskytnutého VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 (ďalej len „VÚB, a.s.“) bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho č.ú.:SK6802000000000017526332, variabilný symbol 2017/3787, VÚB, a.s. do siedmich dní odo dňa vyznačenia plomby na LV č.1296, k.ú. Nižná príslušným správnym orgánom na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzavretej medzi VÚB, a.s., a predávajúcim.
3. Kúpna cena sa považuje za uhradenú kupujúcim jej pripísaním na účet uvedený v bode 2 tohto článku.
4. Kupujúci berie na vedomie, že vzhľadom na skutočnosť, že byt uvedený v bode 1 písm. a) článku I. bol postavený po 1.júni 1998 z rozpočtu obce Nižná na jeho prevod sa nevzťahujú ustanovenia uvedené v §18 a § 18b zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
5. Všetky náklady súvisiace s vyhotovením zmluvy hradí predávajúci. Poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vo výške 66,-EUR uhradí kupujúci a to do desiatich dní od podpisu tejto zmluvy v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Nižnej alebo bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho č.ú.: č.ú.:SK6802000000000017526332, variabilný symbol 2017/3787, VÚB, a.s.
6. Poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vo výške 66,-EUR sa považuje za uhradený kupujúcim jeho pripísaním na účet uvedený v bode 5 tohto článku.

7. Predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť s účinkami zrušenia zmluvy dňom doručenia odstúpenia kupujúcemu a to v prípade, ak kupujúci nesplní svoju povinnosť vyplývajúcu z Čl. VI bod 2 v spojitosti s Čl. VI bod 3 a z Čl. VI bod 5 v spojitosti s Čl. VI bod 6.

Čl. VII. **Výkon správy**

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho, že správu domu na základe zmluvy o výkone správy vykonávajú Technické služby Nižná, so sídlom Hviezdoslavova 330, 027 43 Nižná, IČO:31917071. Zároveň ho oboznámil so zmluvou o výkone správy, ktorú prevzal pri podpísaní kúpnej zmluvy.

2. Kupujúci podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje, že pristupuje ku zmluve o výkone správy uvedenej v bode 1. tohto článku.

3. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Vyhlásenie správcu domu o splnení tejto povinnosti predávajúcim tvorí prílohu zmluvy a bude predložené spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Čl. VIII. **Ľarchy**

1. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy neviazu na predmete zmluvy žiadne záložné práva, predkupné práva a vecné bremená v prospech tretích osôb, či iné právne vady. Rovnako vyhlasuje, že nie je viazaný žiadnou zmluvou, ani zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy, na základe ktorých by mal previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy na tretiu osobu, alebo by na základe takých zmlúv mali byť v prospech tretích osôb zriadené na predmete kúpy akékoľvek ľarchy.

2. Kupujúci berie na vedomie, že v prípade uplatnenia pohľadávok v zmysle § 15 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov súčasne s vlastníctvom bytu a spoluvlastníctva spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vzniká k bytu zákonné záložné právo v prospech správcu domu.

3. Zmluvné strany berú na vedomie, že keďže kúpnu cenu kupujúci uhradia bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho z hypotekárneho úveru poskytnutého VÚB, a.s. vznikne ku nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tejto zmluvy záložné právo v prospech VÚB, a.s. na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzavretej medzi VÚB, a.s., a predávajúcim.

4. Predávajúci sa ďalej zaväzuje, že až do povolenia vkladu neprevedie predmet zmluvy alebo jej časť do vlastníctva alebo spoluvlastníctva tretej osoby, ani tento nezaťaží právami tretej osoby, okrem prípadu uvedeného v bode 3 tohto článku, najmä záložným právom alebo predkupným právom alebo vecným bremenom. To platí rovnako aj na prenechanie bytu alebo jeho časti do užívania tretej osobe na základe nájomnej alebo inej obdobnej zmluvy.

5. V prípade, ak by sa prevod vlastníctva v evidencii katastra nehnuteľností podľa tejto kúpnej zmluvy neuskutočnil alebo ak kupujúci nesplní podmienky čerpania úveru dohodnuté v úverovej zmluve následkom čoho nebude možné z jeho strany čerpať úver a zaplatiť kúpnu cenu zaväzuje sa kupujúci uhradiť všetky náklady spojené s výmazom záložného práva, ktoré vzniknú predávajúcemu na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej medzi VÚB, a.s., a predávajúcim.

Čl. IX.

Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo ku predmetu zmluvy po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu do vlastníctva nájomcu vznikajú ku dňu doručenia návrhu na vklad v zmysle § 28 ods.5 zákona č.162/1995Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

2. Nadobudnutím vlastníctva bytu a spoluvlastníctva spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a zastavaného pozemku v zmysle tejto zmluvy zaniká nájom bytu uzavretý medzi prenajímateľom a nájomcom uvedený v článku I. bod 4 tejto zmluvy.

3. Kupujúci berie na vedomie, že jeho nájomný vzťah k bytu trvá až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností a je preto až do nadobudnutia vlastníctva bytu povinný uhrádzať nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu v dohodnutej výške. Súčasne berie na vedomie, že predpísané preddavky za služby a skutočné náklady za služby za kalendárny rok sú vyúčtované k 31.5. nasledujúceho roka a prípadné nedoplatky z vyúčtovania služieb je povinný uhradiť aj v prípade ak sa vlastníkom stal skôr ako mu bolo vyúčtovanie doručené.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Kupujúci splnomocňuje Obec Nižnú zastúpenú Ing. Jaroslavom Rosinom, starostom obce ku oprave chýb v písaní alebo počítaní a iných zrejmých nesprávností uvedených v tejto zmluve tak, aby boli v súlade s katastrálnym zákonom a platnými právnymi predpismi SR a to v rozsahu rozhodnutí Okresného úradu v Tvrdošíne, bez zásahu do podstatných ustanovení zmluvy, vrátane jej dodatkov a len v rozsahu potrebnom na odstránenie prípadných väd výlučne za účelom riadneho povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho v zmysle tejto zmluvy

2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností správneho orgánu podá predávajúci do piatich dní odo dňa úplného zaplatenia kúpnej ceny a poplatku za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené nakladať s predmetom zmluvy, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Nižnej dňa

.....
Obec Nižná
v zastúpení Ing. Jaroslav Rosina
predávajúca

.....
Lenka Jančoková
kupujúci

