

## **K Ú P N A   Z M L U V A   č.2017/37-13/19**

**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**

**Peter Kučka rod. Kučka, nar. ...., r.č. .... a manželka Janka**

**Kučková rod. Jancová, nar. ...., r.č. ...., obaja 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. 19 na 1. podlaží, vchod „C“ 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 5493/159590 k celku,
- c) podielovým spoluvlastníkom k pozemku parcela reg. CKN č. 689/3, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 653m<sup>2</sup> v rozsahu určenom v pomere 5493/159590 k celku.

2. Pozemok parcela reg. CKN č. 689/3, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 653m<sup>2</sup> 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 sú nájomcom bytu uvedeného v bode 1 písm. a) tohto článku na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 18.01.2005 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.19 nachádzajúceho sa na 1. podlaží bytového domu súpisného čísla 1020 vo vchode „C“ 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 653m<sup>2</sup> zapísaného na LV č.1296, k.ú. Nižná vo veľkosti: 5493/159590, na ktorý pripadá výmera 22,48 m<sup>2</sup>.

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 653m<sup>2</sup> v k.ú. Nižná za podmienok dojednaných v tejto zmluve do bezpodielového spoluvlastníctva kupujúcich 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 653m<sup>2</sup> v k.ú. Nižná do bezpodielového spoluvlastníctva bez výhrad za dohodnutú kúpnu cenu kupujú.

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 kupujúcim schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Nižnej č. 12/19/2017 zo dňa 25.5.2017.

### **Čl. III.**

#### **Popis a rozloha bytu**

1. Byt pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby a príslušenstva, ktorým je pivnica v suteréne domu.
2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, kanalizačné, teplotnosné a elektrické prípojky, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu.
3. Celková výmera plochy bytu a pivnice je 54,93 m<sup>2</sup>.
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 653m<sup>2</sup> zapísaného na LV č.1296, k.ú. Nižná, obec Nižná vo veľkosti 5493/159590.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, obvodové múry, vchody, chodby, schodištia, priečelia, strecha, izolácie, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a teplotnosné 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 kupujúcich spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a k pozemku, ktorého rozsah je určený v pomere 5493/159590 k celku.

5. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúcich spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5493/159590 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 kupujúcich upozorniť.

2. Kupujúci prehlasujú, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámili s technickým stavom bytu a jeho vybavením a so stavom spoločných častí a spoločných zariadení domu a v tomto stave ho preberajú.

## **Čl. VI.**

### **Cena bytu a platobné podmienky**

1. Cena, za ktorú predávajúci predáva a kupujúci kupujú predmet tejto zmluvy je stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške: 15.800,-EUR (slovom: pätnásťtisícosemsto eur). Dohodnutá cena zodpovedá všeobecnej hodnote bytu č. 19 nachádzajúceho sa na 1. podlaží vo vchode „C“ 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.194/2016 vyhotoveného znalcom Ing.Jozefom Žuffom zo dňa 19.12.2016 a je v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva v Nižnej č.12/19/2017 zo dňa 25.5.2017.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že časť kúpnej ceny vo výške 15.000,-EUR 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.:SK680200000000017526332, variabilný symbol 2017/371319, 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.

Zostávajúca časť kúpnej ceny vo výške 800,-EUR bude vyplatená do desiatich dní odo dňa podpisu tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho č.ú.:SK680200000000017526332, variabilný symbol 2017/371319, VÚB, a.s.

3. Kúpna cena sa považuje za uhradenú kupujúcimi jej pripísaním na účet uvedený v bode 2 tohto článku.

4.Kupujúci berú 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 uhradia 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 2017/371319, VÚB, a.s.

6. Poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vo výške 66,-EUR sa považuje za uhradený kupujúcimi 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 kupujúcich, že správu domu na základe zmluvy o výkone správy vykonávajú Technické služby Nižná, so sídlom Hviezdoslavova 330, 027 43Nižná, IČO:31917071. Zároveň ich oboznámil so zmluvou o výkone správy, ktorú prevzali pri podpísaní kúpnej zmluvy.

2. Kupujúci podpísaním tejto zmluvy vyhlasujú, že pristupujú 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.** **Ťarchy**

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 ťarchy.

2. Kupujúci berú 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 nesplnia podmienky čerpania úveru dohodnuté v úverovej zmluve následkom čoho nebude možné z ich strany čerpať úver a zaplatiť kúpnu cenu, zaväzujú 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 nadobudnú 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 berú na vedomie, že ich nájomný vzťah k bytu trvá až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností a sú preto až do nadobudnutia vlastníctva bytu povinní uhrádzať nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu v dohodnutej výške. Súčasne berú 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 sú povinní uhradiť aj v prípade ak sa vlastníckmi stali skôr ako im bolo vyúčtovanie doručené.

## **Čl. X.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Kupujúci splnomocňujú 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 kupujúcich v zmysle tejto zmluvy

2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností správnomu 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

.....  
Peter Kučka  
kupujúci

.....  
Janka Kučková  
kupujúci