

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. a § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**“) medzi

Názov: Obec Malá Lehota
Sídlo: Malá Lehota 383, 966 42 Malá Lehota
IČO: 00 320 862
DIČ: 202 11 11 444
Číslo účtu (IBAN): SK50 0200 0000 0000 0352 7422
Štatutárny orgán: Dušan Pacalaj, starosta obce

(ďalej len „**Predávajúci**“)

a

Meno a priezvisko: Dagmar Klučovská, rod. Klučovská
Trvalý pobyt: 951 96 Jedľové Kostolany 175
Rodné číslo:
Dátum narodenia: 26.04.2000
Rodinný stav: slobodná
Štátna príslušnosť: SR

a

Meno a priezvisko: Dávid Hanuščin rod. Hanuščin
Trvalý pobyt: 966 41 Veľká Lehota 15
Rodné číslo:
Dátum narodenia: 14.02.2001
Rodinný stav: slobodný
Štátna príslušnosť: SR

(ďalej len „**Kupujúci**“)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom (1/1):

- bytu č. 4, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu v obci Malá Lehota, vchod 506, súpisné číslo 506, postavenom na pozemku parcele CKN č. 64/17 o výmere 632 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len „**Byt**“) a k nemu prislúchajúcemu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu vo veľkosti 6179/81532,
- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v spoluvlastníctve podiele 6179/81532,
- spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra CKN parcelné číslo 64/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 632 m², ktorý prináleží k domu, v spoluvlastníckom podiele 6179/81532.

(ďalej spolu len „**Nehnuteľnosti**“).

2. Nehnutelnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Žarnovica, Katastrálnym odborom, nachádzajú sa v okrese Žarnovica, obci MALÁ LEHOTA, katastrálnom území Malá Lehota a sú evidované na liste vlastníctva č. **3471**.

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam z výlučného vlastníctva Predávajúceho v podiele 1/1 do podielového vlastníctva Kupujúcich každému v podiele $\frac{1}{2}$ vzhľadom k celku.
2. Predávajúci týmto odpredáva Nehnutelnosti zo svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1 Kupujúcim do podielového spoluvlastníctva $\frac{1}{2}$ vzhľadom k celku a Kupujúci tieto Nehnutelnosti kupujú do podielového spoluvlastníctva $\frac{1}{2}$ vzhľadom k celku za podmienok v tejto zmluve ďalej uvedených.

III.

Popis, príslušenstvo, výmera a súčasť Bytu

1. Prevádzaný Byt pozostáva z dvoch (2) obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa s WC, chodba a pivnica.
2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu je 61,79 m².
3. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie. Vnútorným vybavením sú podlahové potery, vchodové dvere, okná plastové s izolačným dvojsklom, rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, radiátory ocelové, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie a všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpadu).
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že Byt sa prevádza ako: Kúpeľňové jadro je vymurované, steny obložené keramickým obkladom, je tam osadená vaňa, umývadlo, samostatne splachovacie WC s keramickou nádržkou. V kuchyni je osadená kuchynská linka v tvare „L“ s kameninovým drezom a pákovou batériou. Vnútorné omietky sú hladké, zárubne obložené kované, podlahy s povrchom laminátové veľkoplošné v izbách a kuchyni, v kúpeľni a WC je keramická dlažba, v stave v akom stojí a leží, s čím Kupujúci výslovne súhlasia.

IV.

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu

1. S vlastníctvom Bytu je spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu v spoluvlastníckom podiele 6179/81532.
2. Spoločnými časťami bytového domu sú najmä základy bytového domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy a podkrovia, povaly vodovodné nosné a izolačné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú najmä výfahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
4. Príslušenstvom bytového domu sú oplotenie, prístrešky a oplotené nádvia.

V.
Úprava práv k pozemku

Predmetom prevodu podľa tejto zmluvy je súčasne spoluvlastnícky podiel na pozemku parcele CKN č. 64/17 o výmere 632 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a to vo veľkosti 6179/81532.

VI.
Kúpna cena a platobné podmienky

1. Dohodnutá kúpna cena za Nehnutelnosti bola zmluvnými stranami stanovená na sumu **43 001,00 EUR (slovom štyridsaťtisícjeden eur)**.
2. Dohodnutá kúpna cena bude zaplatená v jednej časti.

Zmluvné strany sa dohodli na splatení kúpnej ceny uvedenej v predchádzajúcom odseku prevodom na účet Predávajúceho vedený v pobočke banky VÚB, a. s., Nová Baňa, č. ú. 3527422/0200, IBAN: SK50 0200 0000 0000 0352 7422, variabilný symbol bude uvedený č. zmluvy 48/2022, VS:482022 a to zaplatená najneskôr do štyridsaťpäť (45) dní od uzavretia tejto zmluvy.

VII.
Vyhlásenia Predávajúceho

1. Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Nehnutelností, rovnako vyhlasuje, že na Nehnutelnostiach neviaznu žiadne dlhy, záložné práva a vecné bremená, okrem zákonného záložného práva v nasledovnom znení: „Záložné právo k bytu č. 1 podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z. a záložné právo k bytu č. 2 podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - podľa V 1340/2019 - VZ 411/2019“ nie sú mu známe ani iné práva v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzovali dispozičné právo Predávajúceho k Nehnutelnostiam a tieto sú spôsobilé na riadne užívanie za účelom ich podstaty.“
2. Predávajúci vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k Nehnutelnostiam nie je obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom alebo písomnou či ústnou dohodou s treťou osobou, ktorá by mohla ovplyvniť výkon vlastníckeho práva Predávajúceho k Nehnutelnostiam, ich budúcu držbu a užívanie alebo prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam, alebo by mohla inak nepriaznivo ovplyvniť (znemožniť, spomaliť, skomplikovať a pod.) realizáciu prevodu vlastníckeho práva v zmysle tejto zmluvy v prospech Kupujúceho.
3. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady a nedostatky Bytu, ani vady a nedostatky bytového domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť. Tým nie dotknutý článok III. ods. 4 tejto zmluvy.
4. Predávajúci vyhlasuje, že zabráni vzniku akýchkoľvek práv v prospech tretích osôb k Nehnutelnostiam odo dňa podpisu tejto zmluvy do doby opísanej v článku IX. ods. 1. tejto zmluvy tak, aby zostali primerane zachované skutočnosti opísané v odseku 1. a 2. tohto článku.

5. Predávajúci vyhlasuje, že Nehnutelnosti, ako i samotný bytový dom nie sú v súčasnej dobe predmetom súdneho sporu alebo iného sporu / konania, ktoré by mohlo viesť k spochybneniu vlastníckeho práva Predávajúceho k Nehnutelnostiam.
6. Predávajúci vyhlasuje, že na Nehnutelnostiach neviaznu žiadne dlhy a/alebo nedoplatky. Všetky prípadné dlhy a/alebo nedoplatky vzniknuté pred dňom odovzdania a prevzatia Nehnutelností podľa článku IX. tejto zmluvy Predávajúci uhradí v lehote podľa článku IX. ods. 1. tejto zmluvy, a v prípade nesplnenia si tejto povinnosti tieto neprechádzajú na Kupujúceho, a tento za nezodpovedá.

VIII.

Vyhlásenia Kupujúceho

1. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu uvedenú v článku VI. ods. 1. tejto zmluvy spôsobom uvedeným v článku VI. ods. 3. až 5 tejto zmluvy.
2. Kupujúci vyhlasuje, že sa s Nehnutelnosťami oboznámil podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva a osobnou prehliadkou.
3. Kupujúci v zmysle ustanovenia § 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyhlasuje, že prístupuje k zmluve o výkone správy č. 506/2019 uzavretú podľa § 8a a nasl. ustanovení zák. č. 182/1993 Z. z. NR SR o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s Mestským bytovým podnikom Nová Baňa, s. r. o., a to v znení platnom ku dňu podpisu tejto zmluvy.

IX.

Odovzdanie a prevzatie Nehnutelností, prechod nebezpečenstva škody

1. Predávajúci je povinný najneskôr do 7 dní odo dňa úhrady celej kúpnej ceny:
 - a) vypratať a uvoľniť Byt (najmä že sa v Byte nebude nachádzať žiadna iná osoba/osoby vrátane jeho osobných či iných vecí),
 - b) odovzdať Kupujúcemu všetky kľúče patriace k Nehnutelnostiam, ktoré má Predávajúci k dispozícii.

O odovzdaní a prevzatí Nehnutelností a kľúčov zmluvné strany spíšu preberací protokol, v ktorom potvrdia, že stav Nehnutelností zodpovedá skutočnostiam uvedeným v tejto zmluve, prípadne budú vytknuté a spísané dodatočne zistené vady, ktoré v čase podpisu tejto zmluvy neboli zistené. Budú taktiež spísané stavy na príslušných meračoch energií (ďalej len „**Preberací protokol**“). Zmluvné strany sa za účelom odovzdania a prevzatia Nehnutelností a podpisu Preberacieho protokolu zaväzujú poskytnúť si riadne a včas všetku potrebnú súčinnosť, ktorú od nich možno objektívne požadovať.

2. Nebezpečenstvo škody na Nehnutelnostiach prechádza na Kupujúceho momentom podpisu Preberacieho protokolu. Ak dôjde k poškodeniu Nehnutelností po podpise tejto zmluvy, ale pred ich odovzdaním Kupujúcemu, Kupujúci je oprávnený žiadať od Predávajúceho odstránenie poškodenia na náklady Predávajúceho.

X.

Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

1. Návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho podpíšu zmluvné strany bezodkladne po podpise tejto zmluvy.

Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podajú na základe dohody zmluvných strán najneskôr 10 dní od úplného zaplatenia celej kúpnej ceny pripísaním na účet Predávajúceho, pričom poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí Kupujúci.

2. V prípade, ak príslušný Okresný úrad, Katastrálny odbor z akýchkoľvek dôvodov zamietne vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho alebo ak konanie o povolení vkladu zastaví alebo preruší, sú zmluvné strany povinné poskytnúť si riadne a včas súčinnosť a podniknúť všetky kroky potrebné k tomu, aby bol návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho, vrátane príslušných príloh opravený, prípadne opätovne podaný, resp. aby sa v katastrálnom konaní čo najrýchlejšie pokračovalo a vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho bol povolený.

XI.

Odstúpenie od zmluvy a zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany môžu odstúpiť od tejto zmluvy len z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve alebo zo zákonných dôvodov.
2. Predávajúci je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak Kupujúci nesplní čo i len čiastočne svoju povinnosť uvedenú v článku VIII. ods. 1. tejto zmluvy a/alebo Nájomca si neplní svoju povinnosť uvedenú v článku XVI. ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy.
3. Kupujúci je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - a) sa ukáže niektoré z vyhlásení Predávajúceho uvedených v článku VII. tejto zmluvy čo i len čiastočne ako nepravdivé, a/alebo
 - b) Predávajúci nesplní čo i len jednu z povinností uvedených v článku IX. ods. 1. tejto zmluvy, a/alebo
 - c) Predávajúci odmietne vykonať nápravu a neodstráni škody na Nehnuteľnostiach v zákonných, inak 7-dňových lehotách a za zákonných, resp. dohodnutých podmienok, v prípade, ak dôjde k poškodeniu Nehnuteľností v zmysle článku IX. ods. 2. druhá veta tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúcemu nevznikne právo na odstúpenie od zmluvy uvedené v písm. b) tohto odseku, v prípade, ak k nesplneniu čo i len jednej z povinností uvedených v článku IX. ods. 1. tejto zmluvy dôjde neposkytnutím súčinnosti zo strany Kupujúceho.

4. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak povolenie vkladu vlastníckeho práva príslušným Okresným úradom, Katastrálnym odborom k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho nebude možné dosiahnuť ani do 6 mesiacov odo dňa podpisu tejto zmluvy.
5. V prípade, ak dôjde k odstúpeniu od tejto zmluvy z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve, zmluvné strany sú povinné do 3 pracovných dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia podľa tejto zmluvy.
6. Odstúpenie od tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou musí byť písomné a zaslané doporučene na adresu druhej zmluvnej strany. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia.
7. V prípade, ak vznikne Predávajúcemu právo na odstúpenie od tejto zmluvy z dôvodu dohodnutého v ods. 2. tohto článku, vzniká popri tomto práve Predávajúcemu nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2 500,00 EUR, na základe písomnej výzvy Predávajúceho.

8. V prípade, ak vznikne Kupujúcemu právo na odstúpenie od tejto zmluvy z ktoréhokoľvek z dôvodov dohodnutých v ods. 3. tohto článku, vzniká popri tomto práve Kupujúcemu nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2 500,00 EUR, na základe písomnej výzvy Kupujúceho.
9. Ustanoveniami o zmluvnej pokute uvedenými v tejto zmluve nie je dotknutý nárok zmluvných strán na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

XII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR.
2. Adresou určenou na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa rozumie adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, resp. iná adresa, ktorú zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane. Na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok týkajúce sa doručovania písomností.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou.
4. Všetky zmluvné strany sa podieľali na určovaní podmienok a vypracovaní znenia tejto zmluvy a v prípade, ak dôjde k dvojznačnému pochopeniu tejto zmluvy alebo k iným pochybnostiam týkajúcim sa jednotného zámeru zmluvných strán alebo výkladu tejto zmluvy, naďalej platí, že zmluvné strany vypracovali túto zmluvu spoločne a skutočnosť, že autorstvo určitého ustanovenia sa pripisuje jednej zmluvnej strane nesmie spôsobiť žiadne domnienky, predpoklady alebo pravidlá či princípy výkladu vo veci dôkazného bremena.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, so zmluvou sa oboznámili, s jej obsahom súhlasia a na dôkaz svojej slobodnej a vážnej vôle pripájajú svoje podpisy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu a je vyhotovená v počte piatich (5) rovnopisov v slovenskom jazyku, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár, jeden banke a dva sú určené pre vklad do katastra nehnuteľností.

Malá Lehota, 09.11.2022

Predávajúci
Obec Malá Lehota
starosta obce

Malá Lehota, 09.11.2022

Kupujúci
Dagmar Klučovská

Kupujúci
Dávid Hanuščin