

Zmluva o prevode vlastníctva bytu

uzavretá v zmysle § 5 a násl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle ust. § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v z.n.p.

(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci :

Názov:

CANSTAV, s.r.o.

sídlo:

029 01 Námestovo, Námestie A. Bernoláka 375/1

IČO:

46 794 662

IČ DPH :

SK 2023588028

Bankové spojenie :

účet v tvare IBAN :

Obchodná spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č. 57190/L

konajúca prostredníctvom Jaroslav Hrubjak – konateľ spoločnosti

(ďalej ako *predávajúci*)

a

Kupujúca :

Názov:

Obec Vavrečka

Sídlo :

029 01 Vavrečka 203

IČO :

00314951

DIČ :

2020573951

v zastúpení starostom obce Petrom Kruželom

(ďalej aj ako *kupujúci*)

Článok I.

Obsah zmluvy a náležitosti zmluvy

1. Predávajúci sa v zmluve zaväzuje previesť vlastnícke právo k predmetu zmluvy definovanému v článku II. tejto zmluvy na kupujúcu do jej vlastníctva a kupujúca sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu bližšie špecifikovanú v článku VI. tejto zmluvy. Kupujúca na základe zmluvy kupuje do jej vlastníctva nehnuteľnosti v celosti podľa článku II. tejto zmluvy, v podieloch v zmysle ods. 1 článku II. tejto zmluvy.
2. Zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prílohu návrhu na vklad zmeny vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech kupujúcej a vyhlásenie predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastní bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prevod:
 - a) vlastníckeho práva k bytu č. 4 v podiele 1/1, nachádzajúceho sa v k. ú. Vavrečka, v obci Vavrečka, v okrese Námestovo vo vchode č.1 na prvom poschodí bytového domu súpisné číslo 491, postaveného na pozemku zobrazenom ako parcela registra "C" parc. č. 191/9, ktorý byt je zapísaný na LV 2370, k.ú. Vavrečka pod B1-CANSTAV, s.r.o. Námestovo v podiele 1/1-ina, bližšie špecifikovaný v článku III. tejto zmluvy (ďalej aj „byt“),
 - b) spoluvlastníckeho podielu o veľkosti podielu 2780/136245-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné číslo 491, k.ú. Vavrečka prislúchajúci k bytu č. 4, zapísaného na LV č.2370 k.ú.Vavrečka pod B1-CANSTAV, s.r.o.Námestovo v podiele 2780/136245-in,
 - c) spoluvlastníckeho podielu o veľkosti podielu 2780./136245-in na pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape CKN parc.č.191/9-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 398 m2 zapísaného na LV 2450 k.ú. Vavrečka, pod B1-CANSTAV, s.r.o. Námestovo v podiele 32039/136245-in, avšak predmetom prevodu je len podiel 2780/136245-in,
2. Predávajúci je vlastníkom predmetného bytu vrátane príslušenstva v podiele 1/1-ina citovaného v písm. a) ods. 1 tohto článku zmluvy a zároveň spoluvlastníkom nehnuteľností citovaných v písm. b) a c) ods. 1 tohto článku zmluvy, v podiele 2780./136245. Vlastníctvo predmetných nehnuteľností predávajúci nadobudol na základe výstavby bytového domu súp.č.491 k.ú.Vavrečka.
3. Nehnuteľnosti citované v ods. 1. tohto článku zmluvy sú zapísané na liste vlastníctva č. 2370, vedenom Okresným úradom v Námestove, katastrálnym odborom, a nachádzajú sa v katastrálnom území Vavrečka, v obci Vavrečka, v okrese Námestovo a bližšie sú definované nasledovne:

List vlastníctva číslo 2370 k.ú.Vavrečka: Stavby: Druh stavby – Bytový dom , Popis stavby – bytový dom blok „B“, Súpisné číslo – 491, postavený na pozemku, CKN parcele číslo 191/9 zastavané plochy a nádvorie 398 m2, pozemok zapísaný na LV 2450 k.ú.Vavrečka, popis bytov a nebytových priestorov na LV 2370 k.ú.Vavrečka, Byty a nebytové priestory: Byt - Byt č.4, na prvom poschodí, Vchod: 1, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 2780/136245. Vlastníkom bytu je predávajúci, v spoluvlastníckom podiele 1/1. Predávajúci predmet zmluvy uvedený v ods. 1 a bližšie špecifikovaný v ods. 3 tohto článku zmluvy predáva za dohodnutú kúpnu cenu bližšie špecifikovanú v článku VI. zmluvy a kupujúca na základe tejto zmluvy predmet zmluvy kupuje aj s príslušenstvom v celosti. Predmetom kúpy je aj Spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku, CKN parc.č.191/9 zast.plochy a nádvorie 398 m2, v 2780/136245. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu – 2780/136245, vlastníctvo bytu v 1/1.

Kupujúca nadobudne predmetné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor, o povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúcich k predmetným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.

Článok III. Popis a rozloha bytu

1. Predmetný byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva bytu.
2. Príslušenstvom bytu je kuchyňa a kúpeľňa. Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva bytu je 27,80 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TÚV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety, okná, dvere, osvetľovacie telesá. Súčasťou bytu je umývadlo, vaňa, WC a STA.
4. Vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre byt.

Článok IV. Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva domu.
2. Spoločnými časťami Bytového domu sú časti nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými časťami sú najmä: základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.
4. *Spoločnými zariadeniami* spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, revízne a vsakovacie šachty telefónna a elektrická prípojky.
5. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúcich spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve bytového domu. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 2780/136245.

Článok V. Technický stav bytového domu a bytu

1. Na základe obhliadky na mieste samom sa zmluvné strany oboznámili s technickým stavom domu a bytu, vrátane príslušenstva. Zmluvné strany prehlasujú, že k tomuto stavu nemajú pripomienky a výhrady.
2. Predávajúci prehlasuje, že kupujúcu oboznámil s technickým a právnym stavom nehnuteľností a že žiadne skryté vady, o ktorých musel vedieť, kupujúcej nezatajil a nie je si vedomý žiadnych skrytých väd na predmetných nehnuteľnostiach.
3. Kupujúca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámila so stavom bytu, s jeho príslušenstvom a zariadením a so stavom spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu obhliadkou na mieste samom a v tomto jemu známom stave ich bez pripomienok na základe zmluvy preberajú a kupujú v stave v akom stojí a leží.

Článok VI. Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena predmetných nehnuteľností definovaných v článku II. tejto zmluvy predávaných predávajúcim je zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 1,00 € (slovom jedno Euro). Splatnosť kúpnej ceny je pri podpise tejto zmluvy, pričom predávajúci svojim podpisom zároveň potvrdzuje prevzatie kúpnej ceny v hotovosti.
2. Predávajúci predáva predmet kúpy za takto dohodnutú kúpnu cenu a kupujúca ju za túto cenu na základe tejto zmluvy kupuje do svojho výlučného vlastníctva.
3. Splatnosť kúpnej ceny je zmluvnými stranami bližšie upravená v článku VII. zmluvy.
4. Návrh na vklad vlastníckeho práva kupujúcich v zmysle Zmluvy o prevode vlastníctva bytu bude na Okresný úrad Námestovo, katastrálny odbor podaný najneskôr do 15 pracovných dní nasledujúcich po dni uzavretia zmluvy medzi predávajúcim a kupujúcimi.

Článok VII. Platobné podmienky

1. Kúpna cena vo výške 1,- € (slovom jedno euro) bude vyplatená hotovostne k rukám predávajúceho pri podpise tejto zmluvy.

Článok VIII. Správa domu

1. Predávajúci oboznámil kupujúcu, že správu domu zabezpečuje bytové spoločenstvo „Spoločenstvo Vavrečka 491“ založené v zmysle § 7 a násl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Kupujúca vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy uvedenej v ods. 1.

Článok IX. Osobitné ustanovenia

1. Predávajúci ručí za právny stav nehnuteľností a vyhlasuje, že na predmetnom byte, na spoluvlastníckom podiele spoločných častí a spoločných zariadení domu neviazu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, okrem už zapísaných na LV 1924, LV 2307, k.ú. Vavrečka ani prebiehajúce či hroziace súdne spory týkajúce sa nehnuteľností a že nie je pravdepodobné, že by k vzniku takýchto práv tretích osôb došlo na základe právoplatne skončeného súdneho, alebo iného v súčasnosti prebiehajúceho konania.
2. Predávajúci sa zaväzuje, že predmetné nehnuteľnosti neprevedie na tretiu osobu alebo iný subjekt ako dojednaný v tejto zmluve, nezaťaží ich vecným bremenom, záložným právom (okrem záložného práva, ktoré je zriadené v prospech financujúcej banky poskytujúcej úver kupujúcim na kúpu predmetných nehnuteľností), zádržným právom, predkupným právom alebo akýmkoľvek iným právom v prospech tretej osoby a súčasne sa zaväzuje, že zabezpečí, aby tento právny stav platil až do momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam kupujúcou.
3. Pri odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy sa spíše budúci protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy a kľúčov, v ktorom obe strany potvrdia stavy meračov energií.

1. Predávajúci ďalej prehlasuje a zaručuje kupujúcej, že vlastnícke ani užívacie právo predávajúceho k nehnuteľnostiam nie je obmedzené, okrem zápisov na LV 2370, LV 2450, k.ú. Vavrečka žiadnym zmluvným vzťahom, alebo dohodou s treťou osobou, či už písomnou alebo ústnou, ktorá by mohla ovplyvniť nadobudnutie nehnuteľností kupujúcimi, držbu alebo užívanie nehnuteľností, alebo by mohla iným spôsobom nepriaznivo ovplyvniť prevod zamýšľaný touto zmluvou alebo jej priebeh.
2. Predávajúci ďalej prehlasuje a zaručuje sa kupujúcej, že ku dňu podpísania tejto zmluvy neuzavrel žiadnu inú kúpnu, darovaciu, záložnú alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu práva tretích osôb, alebo nepodal akýkoľvek skorší návrh na povolenie vkladu vlastníckeho alebo iného práva v prospech tretej osoby.
3. Predávajúci vyhlasuje, že prevádzaná nehnuteľnosť ani jej nijaká časť alebo príslušenstvo nie je predmetom nájomného alebo iného práva tretej osoby, ktoré by oprávňovalo tretiu osobu prevádzanú nehnuteľnosť alebo jej časť a príslušenstvo akokoľvek užívať.
4. Predávajúci vyhlasuje, že proti nemu nie je vedené ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne súdne, exekučné či správne konanie alebo konanie o výkon rozhodnutia týkajúce sa nehnuteľností, ktoré by sa mohlo v budúcnosti týkať nehnuteľností a že neexistuje podľa jeho vedomia dôvod, na základe ktorého by k vedeniu takého konania mohlo dôjsť.
5. Predávajúci a kupujúca sa zaväzujú, že vynaložia maximálne úsilie, ktoré od nich možno spravodlivo požadovať, aby sa naplnil predmet tejto zmluvy a zároveň došlo k prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam na kupujúceho na základe zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci je povinný byť súčinný kupujúcej pri procese vybavovania všetkých náležitostí nevyhnutných na naplnenie obsahu tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony a sú plne oprávnené na právne úkony podľa tejto zmluvy, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určitá zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme a sú si vedomé právnych následkov nepravdivo uvedených údajov v tejto zmluve.
8. Predávajúci nehnuteľnosť, ktorá je predmetom prevodu v zmysle zmluvy, úplne uvoľní a odovzdá do 5-tich kalendárnych dní od uzavretia tejto kúpnej zmluvy. Predávajúci sa zaväzuje, že ku dňu odovzdania predmetu zmluvy, uhradí všetky platby za služby a dodávky, ktoré boli realizované predávajúcim do dňa odovzdania a prevzatia predmetu zmluvy kupujúcimi.
9. Pri odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy a kľúčov, v ktorom obe strany potvrdia stavy meračov elektrickej energie, vody a dodávky tepla.
10. Kupujúca sa zaväzuje využívať získaný byt ako sociálny byt pre riešenie nepredvídaných situácií občanov obce Vavrečka, prípadne ako byt pre krátkodobé ubytovanie obecných návštevníkov.

Článok X.

Nadobudnutie vlastníctva a predkupné právo predávajúceho

1. Kupujúca nadobudne vlastníctvo k predmetu zmluvy v zmysle zmluvy o prevode vlastníctva bytu dňom právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva Okresným úradom Námestovo, katastrálny odbor.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva vo výške 66,00 € platí kupujúca.

3. Predávajúci a kupujúca sú si vedomí toho, že sú viazaní svojimi prejavmi vôle od podpísania tejto zmluvy až do jej právnej účinnosti, ktorú nadobudne dňom vkladu vlastníckeho práva na kupujúcich v zmysle zmluvy do príslušného katastra nehnuteľností. Ak by bolo rozhodnutie príslušného katastra nehnuteľností vo veci konania vkladu záporné, účastníci zmluvy sa zaväzujú bezodkladne zmluvu alebo iné doklady doplniť tak, aby podstata zmluvy mohla byť splnená.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, plne porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne bez výhrad podpisujú, zhoduje sa s prejavom ich vôle, že nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali ju pri plnom vedomí, z vlastnej slobodnej a vážnej vôle bez omylu a že sú oprávnení samostatne podpisovať vo veciach tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné meniť len formou očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, ktoré budú podpísané všetkými zmluvnými stranami.
3. Zmluva je platná dňom podpísania zmluvnými stranami. Na svoju účinnosť vyžaduje povolenie vkladu Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor.
4. Súhlas s uzavretím tejto kúpnej zmluvy udelilo „Obecné zastupiteľstvo“ Obce Vavrečka v svojom uznesení 1/2019 zo dňa 22.2.2019 pod bodom 4.
5. Táto zmluva musí byť zverejnená predpísaným spôsobom o čom kupujúca predloží písomné potvrdenie ku konaniu o povolenie vkladu tejto zmluvy do katastra.
6. Táto zmluva sa riadi slovenským právom. O všetkých sporoch vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiacich alebo vzťahujúcich sa na porušenie, zánik alebo neplatnosť zmluvy budú s konečnou platnosťou rozhodovať súdy Slovenskej republiky.
7. V prípade, že jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy sú neplatné alebo sa stanú neplatnými, nie je tým platnosť ostatných zmluvných ustanovení dotknutá. V tomto prípade sa dohodnú zmluvné strany na náhradnej zmluvnej úprave.

Vo Vavrečke dňa 5.6.2019

Podpisy zmluvných strán:

predávajúci

CANSTAV s.r.o. v zastúpení konateľom
Jaroslavom Hrubjakom
(overený podpis)



Obec Vavrečka v zastúpení starostom
Petrom Kruželom