

# ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU A POZEMKU

## 1 Zmluvné strany

- 1.1 PREDÁVAJÚCI: Obec Ratková  
IČO: 00 318 990  
Sídlo: Ratková 1, 982 65 Ratková , SR  
Štatut. zástupca: Roman Chicho, starosta obce  
(ďalej len „PREDÁVAJÚCI“)
- 1.2 KUPUJÚCI: Robert Völgyi  
Nar.: XX.XX.1969  
Rod. č.: XXXXXX/XXXX  
Trvale bytom: Banícka 257/10, Hnúšť'a  
Prechodný pobyt: Ratková 34  
(ďalej len „KUPUJÚCI“ a spolu s PREDÁVAJÚCIM len ako „ZMLUVNÉ STRANY“)

1.3 Zmluvné strany sa dohodli na tomto znení Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku uzavretej v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej aj ako len „ZMLUVA“ alebo „táto ZMLUVA“).

## 2 Všeobecné ustanovenia

- 2.1 PREDÁVAJÚCI je výlučným vlastníkom
- a) nehnuteľností s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, bytu č. 3 nachádzajúcom sa vo vchode č. 1 v bytovom dome s.č. 34 v Ratkovej, zapísanom v katastri nehnuteľností Okresného úradu Revúca, katastrálny odbor, okres Revúca, obec Ratková , katastrálne územie Ratková , na LV č. 796, umiestnenom na 1. poschodí bytového domu so súpisným číslom 34, postavenom na pozemku C KN s parc. č. 882/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 176 m<sup>2</sup> (ďalej len „BYT“),
  - b) spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 7173/36877 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a jeho príslušenstve (ďalej len „BYTOVÝ DOM“),
  - c) spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 7173/36877 na pozemku s parc. C KN č. 882/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, vo výmere: 176 m<sup>2</sup>, zapísanom v katastri nehnuteľností Okresného úradu Revúca, katastrálny odbor, okres Revúca, obec Ratková, katastrálne územie Ratková, na LV č. 796 (ďalej len „POZEMOK č. 1“),

- 2.2 Byt popísaný v bode 2.1 tejto ZMLUVY sa pre jej účely ďalej označuje aj ako len „BYT“, spoločne so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve BYTOVÉHO DOMU, spoluvlastníckym podielom na POZEMKU č. 1., aj ako len „PREDMET KÚPY“.

### **3 Predmet zmluvy**

Touto ZMLUVOU:

#### **3.1 PREDÁVAJÚCI:**

3.1.1 prevádza na KUPUJÚCEHO BYT popísaný v bode 2.1 ZMLUVY;

3.1.2 prevádza na KUPUJÚCEHO spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 7173/36877 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach BYTOVÉHO DOMU a jeho príslušenstve, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 7173/36877 na POZEMKU Č. 1,

3.1.3 zaväzuje sa splniť ostatné povinnosti popísané v tejto ZMLUVE ďalej.

#### **3.2 KUPUJÚCI:**

3.2.1 BYT popísaný v bode 2.1 ZMLUVY, spolu so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 7173/36877 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach BYTOVÉHO DOMU a jeho príslušenstve, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 7173/36877 na POZEMKU č. 1, kupuje do výlučného vlastníctva, vo veľkosti 1/1 k celku, a

3.2.2 zaväzuje sa PREDÁVAJÚCEMU zaplatiť kúpnu cenu podľa tejto ZMLUVY riadne a včas, ako aj splniť ďalšie povinnosti v ZMLUVE ďalej popísané.

### **4 Popis a rozloha BYTU**

- 4.1 BYTOVÝ dom murovaný z pálených tehál je riešený bez podpivničenia a s tromi nadzemnými podlažiami. Vstup do objektu je na severovýchod. Jedná sa o samostatne stojací bytový dom, ktorý je prekrytý plochou strechou so strešnou krytinou z privarovaných pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené hladké alebo z 2/3 zasklené, podlahy z PVC a z keramickej dlažby. Byty majú lokálne vykurovanie s pecami na tuhé palivo.
- 4.2 Prevádzaný BYT pozostáva z troch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, zádveria a dvoch špajzy.
- 4.3 Celková výmera podlahovej plochy BYTU s príslušenstvom je 61,93 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Súčasťou BYTU je jeho vnútorné vybavenie, a to: rozvody vody, rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka.
- 4.5 Prevádzaný BYT včítane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený vstupnými dverami do bytu a príslušenstvom vrátane zárubne; prívodmi studenej vody, elektrickými poistkami, resp. ističmi pre byt.

## **5 Kúpna cena a platobné podmienky**

- 5.1 Kúpna cena za PREDMET KÚPY bola Zmluvnými stranami dohodnutá na sumu 5 384,90 Eur (slovom: Päťtisícristoosemdesiatštyri eur deväťdesiat centov), pričom k jej zaplateniu dôjde najneskôr pri podpise tejto ZMLUVY. KUPUJÚCI poukáže kúpnu cenu na účet PREDÁVAJÚCEHO, číslo účtu v tvare IBAN: SK86 0200 0000 0000 1532 1392, pričom v deň podpisu ZMLUVY predloží PREDÁVAJÚCEMU k nahliadnutiu doklad o úhrade.
- 5.2 V prípade, ak KUPUJÚCI nedodržia podmienky zaplatenia kúpnej ceny podľa bodu 5.1 tohto článku ZMLUVY a ani nedôjde k dohode medzi Zmluvnými stranami o inej lehote plnenia, je PREDÁVAJÚCI oprávnený jednostranne odstúpiť od ZMLUVY ako celku a ZMLUVA sa v zmysle ust. §48 Občianskeho zákonníka ex tunc (od počiatku) zrušuje a Zmluvné strany sú povinné vrátiť si prípadné doterajšie plnenie, pričom nie je dotknuté právo PREDÁVAJÚCEHO na prípadnú náhradu škody (ust. §420 Občianskeho zákonníka).

## **6 Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení BYTOVÉHO DOMU**

- 6.1 PREDÁVAJÚCI s BYTOM prevádza na KUPUJÚCEHO aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve BYTOVÉHO DOMU, ktorého veľkosť je 7173/36877.
- 6.2 Spoločnými časťami BYTOVÉHO DOMU sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 6.3 Spoločnými zariadeniami BYTOVÉHO DOMU sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky.
- 6.4 Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach BYTOVÉHO DOMU a jeho príslušenstve je odvodený od vlastníctva BYTU a samostatne nemôže byť predmetom kúpy a predaja.

## **7 Technický stav BYTOVÉHO DOMU a BYTU**

- 7.1 KUPUJÚCI nežiada v zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení o zistenie technického stavu PREDMETU KÚPY znaleckým posudkom s uvedením opráv, ktoré treba vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.
- 7.2 KUPUJÚCI prehlasuje, že sa pred uzatvorením tejto ZMLUVY oboznámil s technickým stavom BYTU, spoločných častí a spoločných zariadení BYTOVÉHO DOMU, a BYT a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach BYTOVÉHO DOMU v takomto stave kupuje.

## **8 Úprava práv k POZEMKU**

8.1 PREDÁVAJÚCI vlastní spoluvlastnícky podiel k POZEMKU zastavanom BYTOVÝM DOMOM, a preto tento je predmetom tejto ZMLUVY.

## **9 Spoločné a záverečné ustanovenia**

9.1 KUPUJÚCI vyhlasuje že pristupuje k zmluve o výkone správy bytu.

9.2 PREDÁVAJÚCI vyhlasuje, že

9.2.1 je oprávnený s PREDMETOM KÚPY voľne disponovať, a toto jeho právo nie je ničím a nikým obmedzené;

9.2.2 na predávanom byte, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku zastavanom domom neviaznú žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy;

9.2.3 PREDMET KÚPY pred podpisom tejto ZMLUVY všetkými Zmluvnými stranami nepredal, nedaroval ani iným spôsobom nepreviedol na tretiu osobu/tretie osoby, ani ho nevložil do žiadnej obchodnej spoločnosti alebo družstva, ani nevykonal iný úkon, na základe ktorého môže byť do príslušného katastra nehnuteľností zapísaná tretia osoba/tretie osoby ako vlastník PREDMETU KÚPY;

9.2.4 po podpise tejto ZMLUVY všetkými Zmluvnými stranami, t.j. po uzavretí tejto ZMLUVY, PREDMET KÚPY nepredá, nedaruje ani iným spôsobom nepreviedie na tretiu osobu/tretie osoby, ani ho nevloží do žiadnej obchodnej spoločnosti alebo družstva, ani nevykoná iný úkon, na základe ktorého môže byť do príslušnej evidencie nehnuteľností zapísaná tretia osoba/tretie osoby ako vlastník PREDMETU KÚPY,

9.2.5 ku dňu podpisu tejto ZMLUVY všetkými Zmluvnými stranami na PREDMETE KÚPY neviaznu žiadne záložné práva ani akékoľvek iné práva tretích osôb, ktoré by obmedzovali vlastníka PREDMETU KÚPY v jeho držbe, užívaní a požívaní plodov a úžitkov s ním spojených a v disponovaní s ním,

9.2.6 k PREDMETU KÚPY v budúcnosti nevznikne iné záložné právo ani akékoľvek iné právo tretích osôb, ktoré by obmedzovali vlastníka PREDMETU KÚPY v jeho držbe, užívaní a požívaní plodov a úžitkov s ním spojených a v disponovaní s ním, a ktoré by mali svoj pôvod v akomkoľvek konaní a/alebo opomenutí PREDÁVAJÚCEHO,

9.2.7 nemá vedomosť o tom, že by ku dňu podpisu ZMLUVY všetkými Zmluvnými stranami prebiehali súdne konania, exekučné konania alebo iné konania pred akýmkoľvek štátnym orgánom, správnym orgánom, orgánom štátnej správy alebo samosprávy vedené proti PREDÁVAJÚCEMU, ktoré by svojím účinkom mohli znemožniť, obmedziť, oddialiť alebo inak sťažiť prevod vlastníckeho práva k PREDMETU KÚPY na KUPUJÚCEHO, a ktoré po nadobudnutí vlastníckeho práva k PREDMETU KÚPY KUPUJÚCIM ohrozia alebo sú spôsobilé ohroziť vlastnícke právo KUPUJÚCEHO.

- 9.3 Podpísaním tejto ZMLUVY a zaplatením celkovej kúpnej ceny, popísanej v bode 5.1 ZMLUVY, zo strany KUPUJÚCEHO v prospech PREDÁVAJÚCEHO, prechádza vlastníctvo k PREDMETU KÚPY na KUPUJÚCEHO .
- 9.4 KUPUJÚCI nadobudnú vlastnícke právo k PREDMETU KÚPY vkladom do príslušného katastra nehnuteľností.
- 9.5 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k PREDMETU KÚPY, je oprávnený podať PREDÁVAJÚCI.
- 9.6 Náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva, t.j. základný správny poplatok spojený s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva z tejto ZMLUVY k PREDMETU KÚPY z PREDÁVAJÚCEHO na KUPUJÚCEHO , znáša KUPUJÚCI.
- 9.7 Do doby povolenia vkladu vlastníckeho práva sú Zmluvné strany povinné zdržať sa všetkých právnych úkonov, ktoré by realizáciu tejto ZMLUVY mohli zmariť.
- 9.8 Zmluvné strany sa podpisom tejto ZMLUVY zaväzujú navzájom si bez zbytočného odkladu poskytnúť akúkoľvek súčinnosť potrebnú na to, aby bol KUPUJÚCI zapísaný ako vlastník PREDMETU KÚPY do príslušného katastra nehnuteľností, a to aj vrátane prípadného uzavretia dodatku/dodatkov k tejto ZMLUVE v prípade, ak to bude podľa príslušných štátnych orgánov potrebné na odstránenie nezrovnalostí, resp. nesprávností v nej uvedených.
- 9.9 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak KUPUJÚCI bude chcieť previesť vlastníctvo k predmetu kúpy v dobe 15 rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu , je povinný ponúknuť predmetnú nehnuteľnosť PREDÁVAJÚCEMU za cenu siahajúcu najviac do výšky sumy, za ktorú nehnuteľnosť nadobudol od PREDÁVAJÚCEHO .
- 9.10 Ponuka KUPUJÚCEHO musí byť písomná a musia byť v nej uvedené všetky podmienky prevodu vlastníckeho práva.
- 9.11 PREDÁVAJÚCI je povinný sa vyjadriť sa k ponuke viažucej sa k predkupnému právu a oznámiť svoje stanovisko do lehoty dvoch mesiacov od doručenia písomnej ponuky.
- 9.12 Za porušenie predkupného práva sa bude považovať absencia písomnej ponuky na prevod vlastníctva, prevodu podielu na tretiu osobu pred uplynutím lehoty na uplatnenie predkupného práva, prevod podielu na tretiu osobu za podmienok výhodnejších oproti ponuke.
- 9.13 Právne pomery touto ZMLUVOU neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 9.14 Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a dodatky k tejto ZMLUVE musia mať písomnú formu.
- 9.15 Táto ZMLUVA bola schválená Obecným zastupiteľstvom obce Ratková dňa 25.10.2024 pod č. 40/2024-a) .

- 9.16 Táto ZMLUVA je vyhotovená v štyroch rovnopisoch a stáva sa platnou dňom podpisu všetkými Zmluvnými stranami. Účinnosť ZMLUVA nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle PREDÁVAJÚCEHO.
- 9.17 Zmluvné strany vyhlasujú, že ZMLUVU uzavreli slobodne, vážne, jej obsah je im dostatočne zrozumiteľný a určitý, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
- 9.18 KUPUJÚCI podpisom tejto ZMLUVY prehlasuje, že súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle nariadenie GDPR a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

V Ratkovej dňa 05.12.2024

.....

PREDÁVAJÚCI

Obec Ratková  
Roman Chicho  
starosta obce

.....

KUPUJÚCI

Robert Völgyi