

## ZMLUVA

**o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva s dohodou o predkupnom práve** uzatvorená podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) a podľa § 151b, § 602 a § 603 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

---

### ZMLUVNÉ STRANY

#### **Predávajúci:**

Názov: **Slovenská republika – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**  
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava  
IČO: 00 151 866  
Zastúpené : **Ing. Robert PINTÉR**- generálny riaditeľ sekcie hnutel'ného a nehnuteľného majetku Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, na základe plnomocenstva č. p.: KM-OPVA2- 2013/341-029 zo dňa 04.04.2013

(ďalej ako „**predávajúci**“)

**a**

#### **Kupujúci:**

Meno a priezvisko: **Matej Fat'un**

Rodné priezvisko: [REDACTED]

a manželka

Meno a priezvisko: **Martina Fat'unová**

Rodné priezvisko: [REDACTED]

(ďalej ako „**kupujúci**“)

( predávajúci a kupujúci, nájomca bytu ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“) prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a uzatvárajú túto zmluvu za nasledujúcich podmienok:

### **Čl. I.**

#### **Predmet zmluvy**

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku, ktorý je v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, a to:
  - a) **bytu č. 13 na 8. poschodí , vchod: ul. Eudovíta Štúra 52** nachádzajúceho sa v bytovom dome **súpisné číslo 5150** na pozemku **parc. č. 3410/413 a parc. č. 3410/425,** v spoluvlastníckom podiele **1/1** (ďalej len „**byt**“)
  - b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti **5989/1298996 – in k celku** (ďalej len „spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu“)

- c) pozemkov zastavaných bytovým domom a prísluších k nemu:  
parcela reg. „C“ č. 3410/413 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1002 m<sup>2</sup>,  
parcela reg. „C“ č. 3410/425 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1608 m<sup>2</sup>,  
v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti **5989/1298996 - in k celku**  
(ďalej len „spoluvlastnícky podiel k zastavaným a prísluším pozemkom“)

zapísaných na **liste vlastníctva č. 7498, katastrálne územie: Zvolen, obec: Zvolen, okres: Zvolen.**

2. Predávajúci vyhlasuje, že na nehnuteľnom majetku uvedenom v ods. 1 tohto článku neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, predkupné a ani iné vecné práva alebo právne povinnosti.
3. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k bytu, k spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a k spoluvlastníckemu podielu k zastavaným a prísluším pozemkom uvedených v ods. 1 tohto článku z predávajúceho na kupujúcich do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, za kúpnu cenu dohodnutú v Čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy a za podmienok ustanovených touto zmluvou.

## **Čl. II.**

### **Popis a rozloha bytu**

1. Byt č. 13, nachádzajúci sa na 8. poschodí vo vchode na ul. Ľudovíta Štúra 5150/52 pozostáva z dvoch (2) obytných miestností, kuchyne a príslušenstva.  
Príslušenstvom bytu je kúpeľňa, WC, chodba, komora a pivnica nachádzajúca sa v suteréne.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu spolu s pivnicou je 59,89 m<sup>2</sup>.
3. Súčasťou bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie, jeho vnútorné vybavenie, a to kuchynská linka, sporák, vaňa, umývadlo, vodovodná batéria, sprchová batéria, WC misa, zásuvka STA - zvod od spoločnej televíznej antény a telefónna prípojka, domáci telefón, zvonček, poštová schránka a regulačné a meracie zariadenia.
4. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní, hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu pitnej vody a TUV a elektrickými ističmi pre byt.
5. Pôdorys bytu s pivnicou je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

## **Čl. III.**

### **Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu**

1. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je daná podielom celkovej podlahovej plochy bytu k súčtu celkových podlahových plôch všetkých bytov v bytovom dome a je **5989/1298996- in k celku**.
2. Spoločnými časťami bytového domu sú základy domu, obvodové múry, zvislé nosné a vodorovné konštrukcie a izolačný systém, priečky oddelujúce jednotlivé byty, vstup do domu, vchod, schodište, chodby, strecha.
3. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú bleskozvod, vodovodné a elektrické rozvody, rozvody UK po objektový merač, rozvody osvetlenia a kanalizácie, regulačné a meracie zariadenia v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, STA, televízny a telefónny rozvod a kočíkareň.

#### **Čl. IV. Technický stav domu a bytu**

Kupujúci vyhlasujú, že technický stav bytu vrátane spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva je im dobre známy, nakoľko tento užívali na základe nájomnej zmluvy s predávajúcim a kupujú ho v takom technickom stave, v akom sa ku dňu prevodu nachádza.

#### **Čl. V. Správa domu**

1. Predávajúci oboznámil kupujúcich, že správu bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, vykonáva Bytová agentúra rezortu MO, Oblastná správa bytového fondu, ul. Kollárova 3588, 031 01 Liptovský Mikuláš.
2. Kupujúci v súlade s § 5 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. vyhlasujú, že bez výhrad pristupujú k zmluve o výkone správy uzatvorenej so správcom uvedeným ods. 1 tohto článku. Pristúpenie nadobúda účinnosť dňom vzniku vlastníckeho práva k bytu a spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu a k spoluvlastníckemu podielu k zastavaným a prísluším pozemkom.
3. Vymedzenie práv a povinností podľa ods. 2 tohto článku je predmetom samostatnej zmluvy medzi kupujúcimi ako budúcimi vlastníkmi bytu a správcom bytového domu.
4. Predávajúci sa zaväzuje, že písomne oznámi správcovi zmenu vlastníka bytu do 15 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu kupujúcimi.
5. Dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a k spoluvlastníckemu podielu k zastavaným a prísluším pozemkom, t.j. dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva katastrálnym odborom Okresného úradu vo Zvolene zaniká nájomná zmluva, na základe ktorej kupujúci užívali byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako nájomcovia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že protokolárne prevzatie a odovzdanie bytu nie je potrebné, nakoľko kupujúci ho až do prevodu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy užívali na základe nájomnej zmluvy ako nájomcovia.
7. Prílohou tejto zmluvy je vyhlásenie správcu o tom, že kupujúci nemajú žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu.
8. Alikvotná čiastka úhrady nájomného za kalendárny mesiac, v ktorom bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva katastrálnemu odboru Okresného úradu vo Zvolene, bude predmetom vyúčtovania medzi prenajímateľom ako predávajúcim a nájomcom ako kupujúcim.
9. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytového domu, spoločných častí a príslušenstva bytového domu a spoločných zariadení bytového domu a že na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré vykonali vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome vzniká podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. k bytu zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

## Čl. VI. Kúpna cena bytu a pozemkov

1. Kúpna cena bytu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. je **21 162,40 €** (slovom dvadsaťjedenstisícjedenstošesťdesiatdva 40/100 €).
2. Predávajúci predáva kupujúcim byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako ich nájomcom a kupujúci tieto kupujú za kúpnu cenu podľa ods. 1 tohto článku.
3. Kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch zastavaných bytovým domom a k nemu príhlých vo veľkosti 5989/1298996 (12,03 m<sup>2</sup>) podľa zákona č. 182/1993 Z.z. je **199,58 €** (slovom jedenstodevät'desiatdeväť 58/100 €).
4. Predávajúci predáva kupujúcim spoluvlastnícky podiel na pozemkoch zastavaných a príhlých k bytovému domu, v ktorom sa byt nachádza ako nájomcom tohto bytu a kupujúci tieto kupujú za kúpnu cenu podľa ods. 3 tohto článku.

## Čl. VII. Úhrada kúpnej ceny bytu a pozemku

1. Kupujúci sa zaväzujú uhradiť predávajúcemu 15% z kúpnej ceny bytu podľa Čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy čo predstavuje sumu **3 174,36 €** (slovom tritisícjedenstosedemdesiatštyri 36/100 € ) na základe faktúry vystavenej predávajúcim pri podpise zmluvy, najneskôr do 30 dní od podpisu zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zostatok kúpnej ceny bytu podľa Čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy vo výške **17 988,04 €** (slovom sedemnásťtisícdeväťstoosemdesiatosem 04/100 €) budú kupujúci splácať predávajúcemu v pravidelných mesačných bezúročných splátkach po dobu 120 mesiacov. Výška mesačnej splátky predstavuje sumu **149,90 €** (slovom jedenstoštyridsaťdeväť 90/100 €).
3. Na základe dohody s Matejom Faťunom ako kupujúcim a zamestnancom predávajúceho bude úhrada zostatku kúpnej ceny vo výške podľa ods. 2 tohto článku vykonávaná formou zrážky zo mzdy v súlade s § 131 ods. 3 zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov a § 108 zákona č. 73/1998 Z. z. o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky a Železničnej polície v znení neskorších predpisov.
4. Matej Faťun ako kupujúci a zamestnanec predávajúceho dáva súhlas predávajúcemu ako zamestnávateľovi, aby pravidelnými mesačnými zrážkami z jeho čistej mzdy uhradil mesačnú splátku vo výške podľa ods. 2 tohto článku, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v prospech účtu č. 7000187786/8180, IBAN: SK9481800000007000187786, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol: 1289178, počas 120 mesiacov. Prvá zrážka bude realizovaná v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bol predložený návrh na vklad vlastníckeho práva na katastrálny odbor Okresného úradu vo Zvolene, v prospech kupujúceho.
5. Spôsob úhrady zostatku kúpnej ceny je možné zmeniť len po vzájomnej dohode predávajúceho a Mateja Faťuna ako kupujúceho.
6. Ak skončí služobný pomer Mateja Faťuna u predávajúceho pred uhradením poslednej splátky podľa ods. 4 tohto článku, spôsob úhrady zostávajúcej čiastky bude predmetom osobitnej písomnej dohody medzi predávajúcim a Matejom Faťunom.
7. Kupujúci sa zaväzujú uhradiť predávajúcemu kúpnu cenu spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch zastavaných a príhlých k bytovému domu podľa Čl. VI. ods. 3 tejto zmluvy vo výške **199,58 €**

(slovom jedenstodevät'desiatdeväť 58/100 € ) na základe faktúry vystavenej predávajúcim pri podpise zmluvy, najneskôr do 30 dní od podpisu zmluvy.

### **Čl. VIII. Záložné právo**

1. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení záložného práva v trvaní desiatich (10) rokov, predmetom ktorého je **byt č. 13 na 8.poschodí vo vchode: ul. Ľudovíta Štúra č. 52**, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 5150 na parcele č. 3410/413 a 3410/425 a **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach tohto domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom vo veľkosti 5989/1298996-in k celku zapísaný na LV č. 7498 k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen.**
2. Záložné právo v zmysle ods. 1 tohto článku sa zriaďuje podľa § 151b Občianskeho zákonníka v prospech predávajúceho na zabezpečenie pohľadávky na nesplatenú časť kúpnej ceny bytu vo výške **17 988,04 €** (slovom: sedemnást'tisícdeväťstoosemdesiatosem 04/100 €).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o výmaz záložného práva zriadeného touto zmluvou požiadajú písomne kupujúci po uplynutí 10 rokov odo dňa podpisania tejto zmluvy alebo aj skôr, ak kupujúci uhradia nesplatenú časť kúpnej ceny uvedenú v ods. 2 tohto článku, na základe písomného potvrdenia predávajúceho.
4. Kupujúci podpísaním tejto zmluvy splnomocňujú predávajúceho k podaniu návrhu na vklad záložného práva podľa ods. 2 tohto článku na katastrálny odbor Okresného úradu vo Zvolene.

### **Čl. IX. Osobitná dohoda o predkupnom práve**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa zriaďuje predkupné právo k bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom v prospech predávajúceho. Podľa § 602 v nadväznosti na § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa zriaďuje predkupné právo ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči právnyim nástupcom kupujúcich.
2. Predávajúci má predkupné právo aj pre prípad iného scudzenia ako predajom a teda pri každom prevode vlastníckeho práva z kupujúcich na tretiu osobu.
3. Obsahom takto zriadeného predkupného práva je záväzok kupujúcich ako povinných pre prípad, že by chceli byť vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu podľa tejto zmluvy akýmkoľvek spôsobom scudziť, najskôr ho ponúknuť predávajúcemu ako oprávnenému .
4. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci ako oprávnený má právo na kúpu bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu za kúpnu cenu podľa článku VI. ods. 1 tejto zmluvy, zvýšenú najviac o preukázateľné zhodnotenie za obdobie užívania. V prípade poškodenia bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu má predávajúci ako oprávnený právo kúpiť byt vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom za kúpnu cenu zníženú o výšku škody vyčíslenú súdnym znalcom z odboru stavebníctva. Kupujúci ako povinní súhlasia, že o vyčíslenie škody požiadajú znalca predávajúci ako oprávnený.
5. Ponuka podľa odseku 3 tohto článku zo strany kupujúcich ako povinných musí byť písomná a predávajúci ako oprávnený je povinný sa k tejto ponuke vyjadriť v lehote dvoch (2) mesiacov odo dňa jej doručenia. Ak predávajúci ako oprávnený v tejto lehote ponuku neprijme a nevyplatí kúpnu cenu podľa ods. 4 tohto článku predkupné právo zanikne.

6. Predkupné právo sa zriaďuje na dobu pätnásť (15) rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy v prospech predávajúceho ako oprávneného.
7. Predkupné právo zaniká:
  - uplynutím doby, na ktorú bolo zriadené,
  - prevodom vlastníckeho práva k bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu podľa tejto zmluvy na predávajúceho ako oprávneného,
  - písomnou dohodou medzi predávajúcim ako oprávneným a kupujúcimi ako povinnými o zániku predkupného práva,
  - márnym uplynutím dvojmesačnej lehoty odo dňa doručenia ponuky predávajúcemu ako oprávnenému od kupujúcich ako povinných.
8. Pre prípad zániku predkupného práva sa predávajúci ako oprávnený zaväzuje kupujúcim ako povinným písomne potvrdiť na ich písomnú výzvu zánik predkupného práva.
9. Ak bolo predkupné právo porušené, má predávajúci ako oprávnený zachované predkupné právo aj voči nadobúdateľovi a má právo sa voči nemu domáhať, aby mu byt vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom predal alebo, aby prejav vôle nadobúdateľa bol nahradený v tomto smere rozhodnutím súdu.
10. Vecno-právne účinky predkupného práva vznikajú vkladom do katastra nehnuteľností. Kupujúci ako povinní splnomocňujú predávajúceho ako oprávneného, aby v jeho mene podal návrh na vklad predkupného práva do katastra nehnuteľností v prospech predávajúceho ako oprávneného, na základe tejto zmluvy.

## **Čl. X.**

### **Nadobudnutie vlastníctva**

1. Kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k bytu, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva katastrálnym odborom Okresného úradu vo Zvolene. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení, ku dňu doručenia návrhu na vklad.
2. Kupujúci podpísaním zmluvy splnomocňujú predávajúceho, aby v ich mene podal na katastrálnom odbore Okresného úradu vo Zvolene návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy.
3. Návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho podá predávajúci až po zaplatení kúpnej ceny podľa Čl. VII ods. 1 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že správne poplatky spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich, návrh na vklad záložného práva a predkupného práva do katastra nehnuteľností v prospech predávajúceho znášajú kupujúci podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

## **Čl. XI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán len formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Kupujúci splnomocňujú predávajúceho na vykonanie opravnej doložky v prípade, ak budú v tejto zmluve zistené chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky. Zmluvu zverejní predávajúci do 7 dní odo dňa nadobudnutia jej platnosti.
5. Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva (2) rovnopisy sú pre kupujúcich, tri (3) rovnopisy sú pre predávajúceho a dva (2) rovnopisy pre katastrálny odbor Okresného úradu vo Zvolene.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Vo Zvolene, dňa:  
Kupujúci:

V Bratislave, dňa:  
Za predávajúceho:

.....  
Matej Faťun

.....  
Martina Faťunová

.....  
Ing. Robert PINTÉR  
generálny riaditeľ  
sekcie hnutel'ného a nehnuteľného majetku  
Ministerstva vnútra Slovenskej republiky