

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 hnuteľného 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: **Jozef Varga**

Rodné priezvisko: [REDAKOVANÉ]

[REDAKOVANÉ]

(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. 5 na 4.poschodí , vchod: ul. Ľudovíta 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 **5984/1298996 – in k celku** (ďalej len „spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu“)
 - c) pozemkov zastavaných bytovým domom a príslušenstvom k nemu:
parcela reg. „C“ č. 3410/413 zastavané plochy a nádvorí o výmere 1002 m²,
parcela reg. „C“ č. 3410/425 zastavané plochy a nádvorí o výmere 1608 m²,
v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti **5984/1298996 - in k celku**
(ďalej len „spoluvlastnícky podiel k zastavaným a príslušenstvom k nemu“)

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 neviazu 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 príľahlým pozemkom uvedených v ods. 1 tohto článku z predávajúceho na kupujúceho, 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. 5, nachádzajúci sa na 4.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 59,84 m².
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 a k spoluvlastníckemu podielu k pozemkom je daná podielom celkovej podlahovej plochy bytu k súčtu celkových podlahových plôch všetkých bytov v bytovom dome a je **5984/1298996- in k celku**.
2. Spoločnými časťami bytového domu sú základy domu, obvodové múry, zvislé nosné a vodorovné konštrukcie a izolačný systém, priečky oddeľujúce 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 vyhlasuje, že technický stav bytu vrátane spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva je mu dobre známy, nakoľko tento užíval na základe nájomnej zmluvy s predávajúcim a kupuje ho v takom technickom stave, v akom sa ku dňu prevodu nachádza.

Čl. V. Správa domu

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho, 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. vyhlasuje, že bez výhrad pristupuje 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 príslušeným pozemkom.
3. Vymedzenie práv a povinností podľa ods. 2 tohto článku je predmetom samostatnej zmluvy medzi kupujúcim ako budúcim vlastníkom 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 kupujúcim.
5. Dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a k spoluvlastníckemu podielu k zastavaným pozemkom, t.j. dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva katastrálnym odborom Okresného úradu vo Zvolene zaniká nájomná zmluva, na základe ktorej kupujúci užíval byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako nájomca.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že protokolárne prevzatie a odovzdanie bytu nie je potrebné, nakoľko kupujúci ho až do prevodu vlastníckeho práva užíval na základe nájomnej.
7. Prílohou tejto zmluvy je vyhlásenie správcu o tom, že kupujúci nemá 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 vykonal vlastník 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 **21 144,73 €** (slovom dvadsaťjedentisícjedenstoštyridsaťštyri 73/100 €).
2. Predávajúci predáva kupujúcemu byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako jeho nájomcovi a kupujúci tieto kúpe za kúpnu cenu podľa ods. 1 tohto článku.
3. Kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch zastavaných bytovým domom a k nemu príslušeným vo veľkosti 5984/1298996 (2 610 m²) podľa zákona č. 182/1993 Z.z. je **199,41 €** (slovom jedenstodevät'desiatdeväť 41/100 €).

4. Predávajúci predáva kupujúcemu spoluvlastnícky podiel na pozemkoch zastavaných a prísluších k bytovému domu, v ktorom sa byt nachádza ako nájomcovi tohto bytu a kupujúci tieto kupuje za kúpnu cenu podľa ods. 3 tohto článku.

Čl. VII.

Úhrada kúpnej ceny bytu a pozemku

1. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť predávajúcemu 15% z kúpnej ceny bytu podľa Čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy čo predstavuje sumu **3 171,71 €** (slovom tritisícjedenstosedemdesiatjedna 71/100 €) 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 **17 973,02 €** (slovom sedemnásťtisícdeväťstosedemdesiattri 02/100 €) bude kupujúci splácať predávajúcemu v pravidelných mesačných bezúročných splátkach po dobu 120 mesiacov. Výška mesačnej splátky predstavuje sumu **149,78 €** (slovom jedenstoštyridsaťdeväť 78/100 €).
3. Na základe dohody s Jozefom Vargom 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. Jozef Varga 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: SK948180000007000187786, 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 Jozefa Vargu ako kupujúceho.
6. Ak skončí služobný pomer Jozef Varga u predávajúceho pred uhradením poslednej splátky podľa ods. 4 tohto článku, spôsob úhrady zostávajúcej čiastky bude predmetom osobitnej písomnej dohody medzi predávajúcim a Jozefom Vargom.
7. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť predávajúcemu kúpnu cenu spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch zastavaných a prísluších k bytovému domu podľa Čl. VI. ods. 3 tejto zmluvy vo výške **199,41 €** (slovom jedenstodeväťdesiatdeväť 41/100 €) 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. 5 na 4.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 5984/1298996-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 **17 973,02 €** (slovom: sedemnást' tisíc deväťstosedemdesiat tri 02/100 €).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o výmaz záložného práva zriadeného touto zmluvou požiada písomne kupujúci po uplynutí 10 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy alebo aj skôr, ak kupujúci uhradí nesplatenú časť kúpnej ceny uvedenú v ods. 2 tohto článku, na základe písomného potvrdenia predávajúceho.
4. Kupujúci podpísaním tejto zmluvy splnomocňuje 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 právny nástupcom kupujúceho.
2. Predávajúci má predkupné právo aj pre prípad iného scudzenia ako predajom a teda pri každom prevode vlastníckeho práva z kupujúceho na tretiu osobu.
3. Obsahom takto zriadeného predkupného práva je záväzok kupujúceho ako povinného pre prípad, že by chcel byť vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom 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 a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom 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 a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom 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 povinný súhlasí, že o vyčíslenie škody požiada znalca predávajúci ako oprávnený.
5. Ponuka podľa odseku 3 tohto článku zo strany kupujúceho ako povinného 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 a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom podľa tejto zmluvy na predávajúceho ako oprávneného,
 - písomnou dohodou medzi predávajúcim ako oprávneným a kupujúcim ako povinným o zániku predkupného práva,
 - márnym uplynutím dvojmesačnej lehoty odo dňa doručenia ponuky predávajúcemu ako oprávnenému od kupujúceho ako povinného.

8. Pre prípad zániku predkupného práva sa predávajúci ako oprávnený zaväzuje kupujúcemu ako povinnému písomne potvrdiť na jeho 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 povinný splnomocňuje 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 nadobudne 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 splnomocňuje predávajúceho, aby v jeho 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 kupujúceho, návrh na vklad záložného práva a predkupného práva do katastra nehnuteľností v prospech predávajúceho znáša 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 splnomocňuje predávajúceho na vykonanie opravnej doložky v prípade, ak budú v tejto zmluve zistené chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejmé 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 kupujúceho, 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:

.....
Jozef Varga

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