

# Kúpna zmluva

č. 07/2014/OEaMM

podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov (**d'alej len „Zmluva“**), uzatvorená medzi:

**Predávajúcim :** **Mesto Fiľakovo**  
so sídlom Mestského úradu, Fiľakovo, Radničná 25, PSČ 986 01  
zastúpené štatutárnym zástupcom :  
Mgr. Attila Agócs, PhD. - primátorom mesta  
IČO : **316 075** IČ DPH: neplatca DPH  
Bankové spojenie : OTP Banka Slovensko a.s., pobočka Fiľakovo  
Číslo účtu : 8174961/5200

( **d'alej len „predávajúci“** )

a

**Kupujúcim :** **ŠIŠÁK Ervin** rodné priezvisko Šišák – občan SR  
nar. [REDAKOVANÉ], rod.č. [REDAKOVANÉ]  
trvale bytom Sládkovičovo, Nový Dvor 1069/18, PSČ 925 21

( **d'alej len „kupujúci“** )

d'alej spoločne označovaní aj len ako „ účastníci zmluvy“ a „zmluvné strany „ v príslušnom gramatickom tvare za nasledovných dohodnutých podmienok:

## Článok I. Preambula

### 1. Predávajúci vlastní

a/ byt č. 14 na 5. poschodí bytového domu súpisné č. 1214 na ul. Hollého, číslo vchodu 1 vo Fiľakove, ktorý sa nachádza na pozemkoch registra „C“ parc. C KN č. 2438/1 – zastavané plochy a nádvoría a parc. C KN č. 2438/2 zastavané plochy a nádvoría - v podiele 1/1 (d'alej len dom),

b/ spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (článok IV.) zodpovedajúci pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome v 5126/347320-inách

2. Nehnuteľnosť popísaná v ods.1 tohto článku je zapísaná v liste vlastníctva č. 3863 k.ú. Fiľakovo na Okresnom úrade Lučenec, katastrálny odbor.

3. Predávajúci nadobudol predmetnú nehnuteľnosť do svojho vlastníctva na základe „Darovacej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 502/12 z 10.4.2012-324/12“.

4. Právny vzťah k parcele pozemku reg. „C“ parc. CKN č. 2438/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 1019 m<sup>2</sup> na ktorej leží stavba súp.č. 1214 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2272 k.ú. Fiľakovo a preto nie je predmetom tejto kúpnej zmluvy.

Právny vzťah k parcele pozemku reg. „C“ parc. CKN č. 2438/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 4 m<sup>2</sup> na ktorej leží stavba súp.č. 1214 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4133 k.ú. Fiľakovo a preto taktiež nie je predmetom tejto kúpnej zmluvy.

5 V časti „C“ Ľarchy listu vlastníctva č. 3863 k.ú. Fiľakovo pod :

- por.č. 14 je vyznačené „Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. na byt č. 14 na 5. poschodí, vchod 1, v bytovom dome s.č. 1214 na pozemkoch registra C KN parc.č. 2438/1, 2438/2 na podiel B14, Z 5825/11-12/12, 324/12.“

- Iné údaje je vyznačené „Právo užívania pozemku parc.č. 2438/1,2 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č.1214-79/03,461/01,595/04“.

## **Článok II. Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je prevod z vlastníctva predávajúceho do vlastníctva kupujúceho :
  - a/ bytu č. 14 na 5. poschodí bytového domu súpisné číslo 1214 na ul. Hollého, číslo vchodu 1 vo Filákovke (ďalej len dom), ktorý sa nachádza na pozemkoch parc. CKN č. 2438/1 a parc. CKN č. 2438/2 v podiele 1/1 a
  - b/ spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (článok V.) zodpovedajúceho pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome v 5126/347320 - inách.
2. Nehnutelnosť popísaná v ods. 1 je zapísaná v liste vlastníctva č. 3863 k.ú. Filákovko.
3. Prevod spoluvlastníckeho podielu k pozemkom :
  - parc. CKN č. 2438/1 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1019 m<sup>2</sup>, na ktorom leží stavba súp.č. 1214 nie je predmetom tejto zmluvy, pretože pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 2272 k.ú. Filákovko,
  - parc. CKN č. 2438/2 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 4 m<sup>2</sup> na ktorom leží stavba súp.č. 1214 taktiež nie je predmetom tejto zmluvy, pretože pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 4133 k.ú. Filákovko.
4. Prevod nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy sa uskutočňuje na základe §9a ods. 1 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení noviel, pretože predaj tejto nehnuteľnosti a to formou verejnej dražby za najvyššiu cenu dosiahnutú vydražením schválilo Mestské zastupiteľstvo vo Filákovke uznesením č. 194 zo dňa 13. novembra 2014. Dobrovoľná dražba bola vykonaná dňa 17. decembra 2014 a zápisnica z dražby spolu s uznesením č. 194 tvoria prílohu k tejto zmluve. Vyvolávacia cena predmetu dražby bola určená Mestským zastupiteľstvom vo Filákovke vo výške 13.500,00 EUR, čo predstavuje všeobecnú hodnotu majetku stanovenú znaleckým posudkom. Dražobná zábezpeka bola určená vo výške 4.000,00 EUR.

## **Článok III. Popis a rozloha bytu**

1. Prevádzaný byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, hala, WC, loggia a pivnica č. 24 nachádzajúca sa na prvom nadzemnom podlaží.
2. Celková podlahová plocha bytu (bez plochy loggie) je 51,26 m<sup>2</sup>.
3. Vybevením bytu je všetko jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie ) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, vstavaná skriňa, zvonček, poštová schránka, domáci telefón.
4. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu 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 domu.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

3. Spoločnými zariadeniami domu sú: výťahy, sušiareň, práčovňa, kočíkareň, spoločná televízna anténa a prípojky televízneho signálu, bleskozvod, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

#### **Článok V. Technický stav domu a bytu**

1. Predávajúci predáva kupujúcemu byt v stave v akom sa nachádza a nie sú mu známe žiadne vady bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ani vady spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.

2. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu a domu, ich stav je mu dobre známy a byt vrátane spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v tomto stave kupuje.

#### **Článok VI. Úprava práv k pozemkom**

1. Pozemky reg. „C“ parc. CKN č. 2438/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1019 m<sup>2</sup> a parc. CKN č. 2438/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m<sup>2</sup> na ktorých leží stavba súp.č. 1214 sú evidované na liste vlastníctva č. 2272 resp. 4133 k.ú. Filakovo a preto nie sú predmetom tejto kúpnej zmluvy. K týmto pozemkom je zriadené podľa § 23 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve vstupu a prechodu a v práve stavby uvedenej v čl. I tejto zmluvy. Predmetné právo je zapísané v katastri nehnuteľností v časti C LV pod „Iné údaje“ ako „Právo užívania pozemku parc.č. 2438/1,2 v prospech vlastníkov bytov v dome s.č.1214-79/03,461/01,595/04“.. Kupujúci prístupujú k tomuto právu.

#### **Článok VII. Kúpna cena a platobné podmienky**

1. Predávajúci predáva kupujúcemu byt vrátane spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu za cenu dosiahnutú vydražením a to za **13.500,00 EUR**, slovom trinásťtisícpäťsto eur.

2. Kupujúci je povinný zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu v plnej výške 13.500,00 EUR do 31.12.2014 a to v hotovosti do pokladne mestského úradu alebo bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v tejto zmluve pod VS 72014. Vzhľadom k tomu, že v deň konania dražby 17.12.2014 bola zložená kupujúcim dražobná zábezpeka v sume 4.000,00 EUR, vydražená cena sa zníži o túto sumu, teda kupujúcemu ostáva zaplatiť predávajúcemu už len 9.500,00 EUR.

3. Návrh na vklad vlastníctva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je oprávnený podať len predávajúci, a to najneskôr do 3 dní po zaplatení vydraženej ceny. Pokiaľ tak predávajúci v stanovenej lehote neurobí, je návrh na vklad vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto kúpnej zmluvy, do katastra nehnuteľností oprávnený spísať, podpísať aj podať a vykonať všetky potrebné úkony k riadnemu vkladu vlastníctva podľa tejto kúpnej zmluvy kupujúci.

#### **Článok VII. Správa domu – Výkon správy**

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho so zmluvou o výkone správy. Výkon správy bytového domu zabezpečuje Stavebné bytové družstvo Filakovo, Kalinčiakova 8, 986 01 Filakovo, IČO 30229014. Kupujúci vyhlasuje, že súčasne s uzatvorením tejto zmluvy prístupuje k zmluve o výkone správy domu s prevádzajúcim v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z.. Predávajúci odstupuje od tejto zmluvy dňom uzatvorenia tejto zmluvy.

2. Kupujúci berie na vedomie, že na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu v dome, ktoré urobil vlastník bytu v dome, vzniká zo zákona k bytu v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Predmetné zákonné záložné právo je vyznačené V časti „C“ Ľarchy listu vlastníctva č. 3863 k.ú. Fiľakovo pod por.č. 14 ako „Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. na byt č. 14 na 5. poschodí, vchod 1, v bytovom dome s.č. 1214 na pozemkoch registra C KN parc.č. 2438/1, 2438/2 na podiel B14, Z 5825/11-12/12, 324/12.“ Kupujúci vyhlasuje, že bezvýhradne pristupuje k tomuto záložnému právu.

### **Článok VIII. Osobitné ustanovenia**

1. Predávajúci ručí kupujúcemu za to, že je výlučným vlastníkom predmetu prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že predmet prevodu vlastníctva nemá právne vady, nie je predmetom inej kúpnej zmluvy alebo iného zmluvného záväzku predávajúceho, ani predmetom exekučného alebo konkurzného konania a na predmet zmluvy si neuplatňuje vlastnícke ani iné právo žiadna iná osoba. Zároveň predávajúci vyhlasuje, že predmetný majetok nie je predmetom žiadneho súdneho, daňového alebo správneho konania, podpisom tejto zmluvy neporuší žiadny svoj záväzok a obsah tejto zmluvy nie je v rozpore so žiadnym iným záväzkom predávajúceho.

2. Kupujúci vyhlasuje, že kupované nehnuteľnosti kupuje v stave, v akom sa v dobe uzavretia tejto zmluvy nachádzajú. Kupujúci nepreberá žiadne ľarchy, dlhy či záväzky viaznuce na predmete prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy.

### **Článok IX. Spoločné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zástupcami zmluvných strán a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že k účinnosti prevodu podľa tejto zmluvy je potrebný vklad do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Lučenec, katastrálnom odbore podľa katastrálneho zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Návrh na vklad vlastníctva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností podá kupujúci. Všetky náklady súvisiace s vkladom tejto zmluvy znáša kupujúci.

3. Do držby a úžitku predmetu prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy vstupuje kupujúci dňom 23.12.2014. Týmto dňom prechádza na kupujúceho i nebezpečenstvo vzniku škôd a náhodilého poškodenia veci. O odovzdaní predmetu kúpy nebudú zmluvné strany vyhotovovať žiaden písomný záznam. Dňom uzatvorenia zmluvy sa považuje za splnenú povinnosť predávajúceho odovzdať predmet kúpy kupujúcemu.

### **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k tejto zmluve.

3. Účastníci Zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že sú oprávnení s predmetom Zmluvy nakladať a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

4. Zmluvné strany sú povinné oznámiť do 30 dní po uskutočnení vkladu do katastra nehnuteľností príslušnému správcovi dane skutočnosti pre vznik, resp. zánik povinnosti vyplývajúcej zo zákona č. 582/2004 Z.z.o miestnych daniach v znení neskorších zmien a doplnení.

5. Zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne overené.

6. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

7. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.

8. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že v prevádzkanom dome, ani byte sa nenachádzajú žiadne účelové objekty civilnej obrany obyvateľstva, ku ktorým by bolo potrebné alebo nevyhnutné upraviť práva a povinnosti, vzťahujúce sa k účastníkom tejto zmluvy.

10. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch v slovenskom jazyku. Dve (2) vyhotovenia zmluvy sa priložia k návrhu na vklad na Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dva (2) vyhotovenia obdrží predávajúci a jedno (1) vyhotovenie obdrží kupujúci.

11. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje podstatné náležitosti, je úkon urobený v predpísanej forme, prevodca je oprávnený nakladať s dotknutou nehnuteľnosťou, prejavy vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, zmluvná voľnosť a právo nakladať s nehnuteľnosťou podľa tejto zmluvy nie sú obmedzené, zmluva neodporuje zákonu a zákon neobchádza a neprieči dobrým mravom.

12. Zmluvné strany taktiež vylasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená v predpísanej forme, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Vo Fiľakove dňa 22.12.2014

**Za predávajúceho:**

Mesto Fiľakovo

**Za kupujúceho:**

Šišák Ervin

v.r.

.....  
**Mgr. Attila Agócs, PhD.**  
primátor mesta

v.r.

.....  
**Šišák Ervin**