

Kúpna zmluva

v zmysle ust. § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Predávajúci:

Obec Podhorany

sídlo: Podhorany 114, 059 93 Podhorany

IČO: 00 326 461

v zastúpení: Jozef Oračko, starosta obce

/ďalej len ako „predávajúci“/

a

Kupujúci:

1. Miroslav Oračko, rod. Bača

nar.: [REDACTED]

rodné číslo: [REDACTED]

trvale bytom: Podhorany 126, 059 93 Podhorany

štátny občan SR

štátna príslušnosť: slovenská

/ďalej aj ako „kupujúci v 1. rade“/

2. Alena Oračková, rod. Oračková

nar.: [REDACTED]

rodné číslo: [REDACTED]

trvale bytom: Podhorany 126, 059 93 Podhorany

štátna občianka SR

štátna príslušnosť: slovenská

/ďalej aj ako „kupujúca v 2. rade“/

/kupujúci v 1. rade a kupujúca v 2. rade ďalej aj ako „kupujúci v 1. a 2. rade“/

3. Jaroslav Bača, rod. Bača

nar.: [REDACTED]

rodné číslo: [REDACTED]

trvale bytom: Podhorany 126, 059 93 Podhorany

štátny občan SR

štátna príslušnosť: slovenská

/ďalej aj ako „kupujúci v 3. rade“/

4. Ružena Bačová, rod. Oračková

nar.: [REDACTED]

rodné číslo: [REDACTED]

trvale bytom: Podhorany 126, 059 93 Podhorany

štátna občianka SR

štátna príslušnosť: slovenská

/ďalej aj ako „kupujúca v 4. rade“/

/kupujúci v 3. rade a kupujúca v 4. rade ďalej aj ako „kupujúci v 3. a 4. rade“/

/kupujúci v 1. rade, kupujúca v 2. rade, kupujúci v 3. rade a kupujúca v 4. rade ďalej aj ako „kupujúci v 1. až 4. rade“/

/Pre spoločné práva a povinnosti predávajúceho a kupujúcich v 1. až 4. rade ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“/

Preambula

Zmluvné strany po vyhlásení, že sú spôsobilí na právne úkony uzatvárajú túto kúpnu zmluvu slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne, bez právneho alebo skutkového omylu.

Obec nadobudla vlastníctvo k bytovému domu súp. č. 126, k spoločným častiam, zariadeniam domu a pozemku parc. č. 200/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 308 m² v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zo dňa 23.04.1992.

čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1 Predávajúci je vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor, okres Kežmarok, obec Podhorany, katastrálne územie Podhorany, zapísanej na LV č. 1, a to bytu č. 1, vchod č. A, na prízemí (1. NP) bytového domu so súpisným č. 126, postaveného na parcele č. KN C 200/9, pričom predávajúci je vedený pod bodom B1 v podiele 1/1 z celku.
- 1.2 Predávajúci je vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor, okres Kežmarok, obec Podhorany, katastrálne územie Podhorany, zapísanej na LV č. 1, a to parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parcelné číslo 200/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 308 m², pričom predávajúci je vedený pod bodom B1 v podiele 1/1 z celku.
- 1.3 Predávajúci je vlastníkom podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve bytového domu so súpisným č. 126, postaveného na parcele č. KN C 200/9, zapísaného na LV č. 1, vedeného na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor, okres Kežmarok, obec Podhorany, katastrálne územie Podhorany, pričom predávajúci je vedený pod bodom B1 v podiele 1/1 z celku.

čl. II

Prevod nehnuteľnosti

- 2.1 Predmetom prevodu vlastníctva je prevod:
 - a/ bytu č. 1, vchod č. A, na prízemí (1. NP) bytového domu súp. č. 126 v obci Podhorany, a to prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti ½ k celku do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - kupujúcich v 1. a 2. rade a prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti ½ k celku do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - kupujúcich v 3. a 4. rade, takže kupujúci v 1. a 2. rade ako manželský pár nadobúdajú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva predmetný byt č. 1 v podiele ½ k celku a kupujúci v 3. a 4. rade ako manželský pár nadobúdajú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva predmetný byt č. 1 v podiele ½ k celku,
 - b/ spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, špecifikovaných v čl. IV, a to prevod ½ z podielu 3245/64237 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - kupujúcich v 1. a 2. rade a prevod ½ z podielu 3245/64237 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - kupujúcich v 3. a 4. rade,
 - c/ spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. KN C 200/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 308 m², na ktorom je bytový dom súp. č. 126 postavený, a to prevod ½ z podielu 3245/64237 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - kupujúcich v 1. a 2. rade a prevod ½ z podielu 3245/64237 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - kupujúcich v 3. a 4. rade.

Nehnuteľnosti uvedené pod písm. a/, b/ a c/ sú zapísané na LV č. 1 pre obec Podhorany, katastrálne územie Podhorany, vedené na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor.

čl. III

Popis a rozloha bytu

- 3.1 Prevádzaný byt č. 1 pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktoré v minulosti tvoria chodba v súčasnosti kuchyňa a kúpeľňa s WC.
- 3.2 Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 32,45 m² (kuchyňa – 13,00 m², WC – 3,05 m², izba – 16,40 m²).
- 3.4 Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodná, kanalizačná, elektrická prípojka, ktoré sú v súčasnej dobe odpojené, okrem iných, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 3.5 Vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubne a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu vody a elektrickými poistkami pre byt.

čl. IV

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

- 4.1 S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
- 4.2 Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchod, priečelia, vchody, schodišťa, povala, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.
- 4.3 Spoločnými zariadeniami domu sú: bleskozvody, komín, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo bytového domu a slúžia výlučne bytovému domu, v ktorom je byt umiestnený.
- 4.4 Príslušenstvom domu je žumpa a priestor pre nádoby na smeti, ktoré výlučne slúžia tomuto domu.

čl. V

Technický stav domu a bytu

- 5.1 Predávajúci prehlasuje, že oboznámil kupujúcich v 1. až 4. rade s technickým stavom prevádzaného bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj so znaleckým posudkom č. 43/2023, spracovaným znalcom Ing. Jánom Trebuňom zo dňa 27.03.2023, z ktorého vyplýva, že „Spoločné priestory – schodisko a chodby v dezolátnom stave – zničené. Schodisko dvojramenné železobetónové bez povrchovej úpravy a bez zábradlia. Bytový dom je odpojený od všetkých sietí. Pôvodne bola stavba napojená na žumpu, vodovodnú prípojku, NN prípojku. NN prípojka k jednotlivým bytom je vedená provizórnym káblom, neodborne pospájaným a využívaným v bytoch na osvetlenie častí miestností bez meraní. Spoločné priestory sú bez osvetlenia. Každý byt v bytovom dome má v súčasnosti samostatné provizórne kúrenie, ktoré je pomocou provizórnych pecí na tuhé palivo. Bytový dom č. s. 126 ako aj predmetný byt č. 1 je po technickej a morálnej životnosti, bez údržby s nutnosťou rozsiahlej údržby. Byt - Nosné steny – železobetónové panely, jadro murované. Omietky vnútorné v minulosti hladké vápennocementové, sú v súčasnosti časť tapety. Stropy zatekajúce (železobetónové). Siete odstránené, iba provizórny kábel NN, bez rozvodu elektriny a merania. Rozvody kanalizácie poškodené. Podlahy vo všetkých miestnostiach pôvodne PVC maximálne poškodené. V kuchyni je osadená provizórna linka (zabezpečená súčasným užívateľom bytu). Ohrev miestností provizórne pece na tuhé palivo napojené na komíny bez revízií po životnosti. WC bez možnosti plnohodnotného užívania, bez prípojky vody a poškodenej kanalizácie. Okná v byte vymenené za plastové, vymenené súčasným užívateľom z búracích stavieb. Dvere v byte a vstup do bytu poškodené, prevažne s vytrhnutými závesmi, zárubne deformované. Byt má zanedbanú údržbu, po technickej a morálnej životnosti.“

- 5.2 Kupujúci v 1. až 4. rade vyhlasujú, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámili so znaleckým posudkom č. 43/2023, spracovaným znalcom Ing. Jánom Trebuňom zo dňa 27.03.2023, ako aj so stavom bytu a jeho vybavenia a so stavom spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva, tento im je dobre známy nakoľko do uzavretia tejto zmluvy boli nájomcami a užívateľmi bytu č. 1 a v tomto stave ho preberajú do svojho vlastníctva.

čl. VI **Úprava práv k pozemku**

- 6.1 Pozemok registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, parc. č. 200/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 308 m², na ktorom je postavený bytový dom so súpisným číslom 126, zapísaný na LV č. 1, okres Kežmarok, obec Podhorany, katastrálne územie Podhorany, je vo výlučnom vlastníctve predávajúceho.
- 6.2 Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúcich v 1. a 2. rade a kupujúcich v 3. a 4. rade spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 6.1 tohto článku tejto zmluvy a kupujúci v 1. a 2. rade a kupujúci v 3. a 4. rade nadobúdajú spoluvlastnícky podiel, ktorý pri tejto nehnuteľnosti predstavuje podiel 3245/64237 z celku, a to kupujúci v 1. a 2. rade v ½ z podielu 3245/64237 a kupujúci v 3. a 4. rade v ½ z podielu 3245/64237.

čl. VII **Cena bytu**

- 7.1 Predávajúci prevádza na kupujúcich v 1. a 2. rade a kupujúcich v 3. a 4. rade byt uvedený v čl. II bod 2.1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve uvedený v čl. II bod 2.1 a spoluvlastnícky podiel na pozemku uvedený v čl. VI za dohodnutú cenu schválenú uznesením Obecného zastupiteľstva v Podhoranoch zo dňa **09.08.2023 č. 133/2023/7** v celkovej **sume 83,- Eur** (slovom: osemdesiattri eur).
- 7.2 Kupujúci v 1. a 2. rade vyplatili predávajúcemu kúpnu cenu za nimi nadobúdaný podiel na byte a spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený vo výške 41,50 Eur (slovom: štyridsaťjeden eur päťdesiat centov) pred uzavretím tejto zmluvy do pokladnice predávajúceho.
- 7.3 Kupujúci v 3. a 4. rade vyplatili predávajúcemu kúpnu cenu za nimi nadobúdaný podiel na byte a spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený vo výške 41,50 Eur (slovom: štyridsaťjeden eur päťdesiat centov) pred uzavretím tejto zmluvy do pokladnice predávajúceho.

čl. VIII **Správa domu**

- 8.1 Predávajúci oboznámil kupujúcich v 1. až 4. rade, že správu bytového domu so súpisným číslom 126 zabezpečuje Obec Podhorany, Podhorany 114, 059 93 Podhorany, IČO: 00 326 461. Zároveň ich oboznámil so zmluvou o výkone správy.
- 8.2 Kupujúci v 1. až 4. rade v zmysle ust. § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vyhlasujú, že pristupujú k Zmluve o výkone správy. Pristúpenie nadobúda účinnosť dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu zmluvy.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že oznámia správcovi bytového domu Obec Podhorany, Podhorany 114, 059 93 Podhorany, IČO: 00 326 461 zmenu vlastníka predmetu zmluvy za účelom prepisu odberných miest a vyhotovenia vyúčtovania ku dňu odovzdania predmetu zmluvy.

- 8.4 Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podania návrhu na vklad tejto zmluvy nemá žiadne nedoplatky na úhradách zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, o čom predkladajú Potvrdenie správcu bytového domu Obec Podhorany, Podhorany 114, 059 93 Podhorany, IČO: 00 326 461.

čl. IX Osobitné ustanovenia

- 9.1 Predávajúci vyhlasuje, že:
- je oprávnený disponovať s predmetom zmluvy,
 - nie sú mu známe žiadne právne ani faktické skutočnosti alebo okolnosti, ktoré by mohli mať za následok to, že kupujúci v 1. až 4. rade nebudú môcť s predmetom zmluvy disponovať a plnohodnotne ho užívať,
 - nie je voči nemu vedený žiaden súdny spor ani exekučné, vyvlastňovacie, konkurzné konanie a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní,
 - k predmetu kúpy nie sú uzatvorené žiadne nájomné zmluvy, okrem nájomných zmlúv uzavretých s kupujúcimi v 1. a 2. rade a kupujúcimi v 3. a 4. rade, darovacie zmluvy, budúce kúpne zmluvy, zmluvy o zriadení záložného práva, zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, zmluvy o zriadení predkupného práva,
 - k predmetu kúpy sú vysporiadané dane a poplatky k príslušnému správcovi dane.
- 9.2 Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe skutočnosti, ktoré by mohli zmariť účel tejto zmluvy.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich v 1. a 2. rade a kupujúcich v 3. a 4. rade podajú všetky zmluvné strany a že náklady súvisiace s katastrálnym konaním uhradia kupujúci v 1. a 2. rade a kupujúci v 3. a 4. rade pomerným dielom.
- 9.4 V prípade, ak Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor z akýkoľvek dôvodov zamietne návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy alebo ak sa konanie o povolení vkladu zastaví alebo preruší, sú zmluvné strany povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť a podniknúť všetky kroky potrebné k tomu, aby bol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností opravený, prípadne opätovne podaný a povolený, resp. aby sa v katastrálnom konaní čo najrýchlejšie pokračovalo.

čl. X Záverečné ustanovenia

- 10.1 Zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi prejavmi vôle viazaní až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Kežmarok, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.
- 10.2 V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
- 10.3 Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán, a to výhradne formou písomných dodatkov, ktoré budú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 10.4 Táto zmluva ako aj ostatné právne vzťahy, ktoré z tejto zmluvy môžu vzniknúť a sú neupravené touto zmluvou sa riadia slovenským právnym poriadkom, najmä Občianskym zákonníkom, a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

- 10.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať a ich zmluvná vôľa nie je ničím obmedzená.
- 10.6 Táto zmluva sa vyhotovuje v šiestich vyhotoveniach, z toho kupujúci v 1. a 2. rade obdržia jedno vyhotovenie, kupujúci v 3. a 4. rade obdržia jedno vyhotovenie, predávajúci obdrží dve vyhotovenia a dve vyhotovenia budú predložené spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor.
- 10.7 Spracúvanie osobných údajov dotknutej osoby sa vykonáva v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a zákonom NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 10.8 Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

V Podhoranoch, dňa

Obec Podhorany

v zastúpení: Jozef Oračko, starosta obce
/predávajúci/

V Podhoranoch, dňa

V Podhoranoch, dňa

Miroslav Oračko, rod. Bača

/kupujúci v 1. rade/

Alena Oračková, rod. Oračková

/kupujúca v 2. rade/

V Podhoranoch, dňa

V Podhoranoch, dňa

Jaroslav Bača, rod. Bača

/kupujúci v 3. rade/

Ružena Bačová, rod. Oračková

/kupujúca v 4. rade/