

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU

uzavretá podľa § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov

medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Predávajúci :

(ďalej len „Predávajúci“)

XXXX XXX, rodený XXX

nar. XXX, rodné číslo XXX

trvale bytom

XXXXX XXXX

štátny občan XXXX

Kupujúci :

(ďalej len „Kupujúci“)

Nestor Capital, s.r.o.

IČO: 47 040 874

so sídlom Košická 58, 821 08 Bratislava - m. č.
Ružinov, Slovenská republika

zapísaný v OR

OS Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 87710/B

zastúpený

konateľom: Bc. Martin Nestor

na nasledovnom texte zmluvy:

Článok 1

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok Predávajúceho previesť nehnuteľnosti špecifikované v článku 2 tejto zmluvy na Kupujúceho a záväzok Kupujúceho za predmetné nehnuteľnosti riadne a včas Predávajúcemu zaplatiť za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

Článok 2

Prevod vlastníctva bytu

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom (v podiele 1/1) nižšie uvedených nehnuteľností, ktoré touto zmluvou odplatne prevádza na Kupujúceho a Kupujúci tieto nehnuteľnosti kupuje do jeho výlučného vlastníctva. Predmetom prevodu vlastníckeho práva podľa predchádzajúcej vety je prevod vlastníckeho práva v podiele 1/1 k nehnuteľnostiam:

byt č. XXX, nachádzajúci sa na XX. p. v bytovom dome na XXX v XXX, so súpisným číslom XXX, postavenom na parc. reg. „C“ KN č. XXX, vchod XXXXX, k bytu prináležiaci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc. reg. „C“ KN č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XXXm², č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XXXm², č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XXXm², vo veľkosti XXXX, katastrálne územie XXX, LV č. XXX, vedený Okresným úradom XXX, katastrálny odbor, (ďalej označované len ako „Nehnuteľnosti“).

Článok 3

Popis bytu a rozsah jeho vlastníctva

1. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, XXX, kúpeľňa, kuchyňa....
2. Celkový rozsah podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je XXXm².
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: okrem stúpacích vedení (potrubné rozvody vody, plynu, ÚK, elektroinštalácie, odpady, vrátane uzavieracích ventilov) a ďalej vstavaná skriňa, poštová schránka, zvonček, okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníkom bytov.
4. Vlastníctvo bytu, jeho vybavenia a príslušenstva je vymedzené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými ističmi pre byt.

Článok 4

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné a izolačné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: výťahy, bleskozvod, vodovodné prípojky, teplotné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, plynové prípojky, spoločné priestory.
3. S vlastníctvom bytu je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu; spolu s prevodom vlastníctva bytu prechádza v zmysle § 19 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu.
4. Priečka oddeľujúca byt od susediaceho priestoru je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka bytu a vlastníka susediaceho priestoru, ak sa nejedná o spoločnú časť domu.

Článok 5

Úprava práv k pozemku

1. Bytovým domom zastavané pozemky parc. reg. „C“ KN č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XXXm², č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XXXm², č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XXXm², kat. úz. Vrakúňa, vedené na LV č. XXX sú taktiež predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.
2. S prevodom vlastníctva bytu prejde v zmysle § 19 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. na Kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na zastavaných pozemkoch.

Článok 6

Správa domu

Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy uzatvorenej so správcom domu XXX, IČO: XXX, so sídlom Bebravská XXXX.

Článok 7

Kúpne podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet prevodu vo výške 103.000,- Eur (slovom: „stotritisíc“ eur) (ďalej len „kúpna cena“). Zmluvné strany potvrdzujú, že kúpnu cenu dohodli v súlade s ust. § 589 OZ.
2. Kúpnu cenu v plnej výške uhradí kupujúci predávajúcemu tak, že preukáže, že pred podpisom zmluvy zriadil podľa ust. § 65 a nasl. zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, notársku úschovu kúpnej ceny u notára - JUDr. XXXX, notársky úrad, so sídlom XXXX (ďalej ako „Notár“), a to v prospech špeciálneho účtu notárskej úschovy (účet určený Notárom na vykonanie notárskej úschovy). Notár vydá kúpnu cenu z notárskej úschovy nasledovne:
 - a) sumu vo výške XXX,- Eur (slovom: „XXX“ eur) pozostávajúcu z nesplatenej časti hypotekárneho úveru predávajúceho v XXX banka a.s., ako aj nákladov v súvislosti so splatením úveru a všetkých súvisiacich poplatkov, vyčíslené ku dňu DD.MM.YYYY, vydá bezhotovostným prevodom na bankový účet záložného veriteľa XXX banka a.s. (ďalej len „záložný veriteľ“) číslo účtu IBAN: XXX, VS: XXX a ŠS: XXX,
 - b) sumu vo výške XXX Eur (slovom: „XXX“ eur a „XXX“ eurocentov) uvoľní priamo na účet predávajúceho IBAN: XXX, vedený v XXX banka a.s..
3. Notárska úschova podľa ods. 2 musí byť kupujúcim zriadená takým spôsobom, že Notár vydá kúpnu cenu z notárskej úschovy ak sa niektorý z účastníkov zmluvy preukáže pred Notárom, v čase nie dlhšom ako 60 kalendárnych dní, počínajúc dňom nasledujúcim po dni, kedy bola notárska úschova zriadená originálnym alebo notársky overeným listom vlastníctva č. XX pre katastrálne územie XX, obec XX, okres XX, použiteľným na právne úkony, z ktorého bude vyplývať, že kupujúci je výlučným vlastníkom predmetu prevodu a zároveň predmet prevodu nadobudol bez tiarch, akýchkoľvek obmedzujúcich zápisov (napr. poznámok) s výnimkou tých, vyplývajúcich z tejto zmluvy a na Listoch vlastníctva nebudú plomby, ktoré s prevodom vlastníctva alebo zánikom tiarch podľa tejto zmluvy nesúvisia.
4. Kupujúcemu vznikne nárok na úhradu (vrátenie) všetkých peňažných prostriedkov z notárskej úschovy, ak:
 - a) v lehote do 60 kalendárnych dní, počínajúc dňom nasledujúcim po dni, kedy bola notárska úschova zriadená, nebude Notárovi predložený dokument spĺňajúci podmienky určené v ods. 3 tohto článku zmluvy alebo
 - b) kupujúci predloží Notárovi originál právoplatného rozhodnutia Okresného úradu XX o zamietnutí návrhu na vklad a zastavení konania, predmetom ktorého bolo rozhodovanie o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho alebo dohodu o zrušení kúpnej zmluvy s úradne osvedčenými podpismi oboch zmluvných strán, alebo jednostranné odstúpenie zmluvnej strany od tejto zmluvy, v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

5. Notár uvoľní kúpnu cenu z notárskej úschovy v prospech bankového účtu kupujúceho, z ktorého mu bola táto časť kúpnej ceny poukázaná, do troch (3) pracovných dní po márnom uplynutí lehoty na predloženie dokumentu uvedeného v ods. 3 resp. po tom, ako mu bol predložený dokument uvedený v ods. 4.
6. Predávajúci predáva Nehnuteľnosti Kupujúcemu zaťažené právami tretích osôb, a to:
 - zákonného záložného právo, ktoré vzniká v zmysle §15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - exekučné záložné právo v exekučnej veci vedenej súdnym exekútorom XXX XXXX pod č. k. XXXXX (toto záložné právo zanikne najneskôr do 7 dní od podpisu tejto zmluvy z dôvodu úhrady exekvovanej čiastky). Zároveň sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek správania, ktoré by mohlo mať za následok súdne, správne alebo iné konanie, ktoré by mohlo obmedziť alebo inak sťažiť, prípadne úplne vylúčiť prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam.
7. Správny poplatok za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam do príslušného katastra nehnuteľností sa zaväzuje uhradiť Kupujúci v plnom rozsahu. Návrh na vklad vlastníckeho práva podá podľa dohody zmluvných strán Kupujúci.
8. Predávajúci sa zaväzuje protokolárne odovzdať Nehnuteľnosti Kupujúcemu do 7 pracovných dní od nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam Kupujúcim.
9. Závazkovoprávne účinky tejto zmluvy vznikajú dňom jej podpisu Predávajúcim a Kupujúcim. Vecnoprávne účinky tejto zmluvy vznikajú až dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam, týmto dňom sa stáva vlastníkom nehnuteľností Kupujúci.
10. Kupujúci prehlasuje, že sa pred podpisom tejto zmluvy riadne oboznámil s právnym a faktickým stavom Nehnuteľností. Kupujúci prehlasuje, že nežiada zistenie technického stavu Nehnuteľností znaleckým posudkom, ktorý by mal obsahovať opravy potrebné vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.

Článok 8

Nadobudnutie vlastníckeho práva kupujúcim

1. Vlastnícke právo kupujúceho k predmetu prevodu spolu so všetkými právami a povinnosťami nadobudne kupujúci do výlučného vlastníctva právoplatným povolením vkladu vlastníckeho práva kupujúceho do katastra nehnuteľností Okresným úradom XXX, katastrálnym odborom.
2. V prípade prerušenia alebo zastavenia konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva kupujúceho podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností sa zmluvné strany zaväzujú vo vzájomnej súčinnosti vykonať všetky úkony potrebné k odstráneniu dôvodov, ktoré môžu viesť k prerušeniu alebo zastaveniu predmetného konania.
3. Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností sú oprávnené podať zmluvné strany spoločne, najskôr po uhradení celej kúpnej ceny podľa článku VII tejto zmluvy na účet notárskej úschovy a najneskôr do dvoch (2) pracovných dní odo dňa uhradenia celej kúpnej ceny podľa článku VII tejto zmluvy na účet notárskej úschovy.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

4. Ak si majú zmluvné strany podľa tejto zmluvy doručovať písomnosti, doručujú druhej zmluvnej strane na jej adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, ak im nie je písomne oznámená iná adresa. Pre prípad, ak zmluvná strana uvedie v tejto zmluve takú adresu, z ktorej sa odosielateľovi vráti zásielka z dôvodu, že nebola prevzatá v odbernej lehote alebo z dôvodu, že adresát je neznámy alebo nezastihnutý, táto zásielka sa považuje za doručenie dňom jej uloženia na pošte.
5. Zmluvu je možné meniť či rušiť iba písomne, a to na základe očíslovaných dodatkov k zmluve.
6. Ak sa časť zmluvy stane neplatnou, je neplatná len tá časť, pričom ostatné časti zmluvy zostávajú v platnosti.
7. Táto zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z toho po jednom vyhotovení obdržia po podpise zmluvy Predávajúci a Kupujúci, dve vyhotovenia budú použité pre účely katastrálneho konania.
8. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa _____

Predávajúci
Capital s.r.o.
(úradne osvedčený podpis)
konateľ

Nestor

Bc. Martin Nestor,