

KÚPNA ZMLUVA

č. KP/170/2017/BVS

uzatvorená podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

a

ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

uzatvorená podľa § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok 1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Predávajúci a Záložný veriteľ

Názov: **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
Štatutárny zástupca: Ing. Zsolt Lukáč, EMBA – predseda predstavenstva
Mgr. Andrej Mede - člen predstavenstva
IČO: 35 850 370
DIČ: 2020263432
IČ DPH: SK2020263432
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK07 0200 0000 0000 0100 4062
BIC: SUBASKBX
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,
vložka č. 3080/B

(ďalej len „Predávajúci alebo Záložný veriteľ“)

1.2 Kupujúci a Záložca

Meno a priezvisko: **Jozef Kolla**
Rodený:
Trvalý pobyt:
Dátum narodenia:
Rodné číslo: _____

a manželka

Meno a priezvisko: **Dana Kollová**
Rodená:
Trvalý pobyt:
Dátum narodenia:
Rodné číslo: _____

Bankové spojenie:
IBAN:
BIC:

(ďalej len „Kupujúci alebo Záložca“)

(Predávajúci a Kupujúci resp. Záložný veriteľ a Záložca ďalej spolu len ako „zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

Článok 2.
PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 nebytového priestoru č. 3 na prízemí stavby súpisné číslo 657 - Adm.bud.+2 BJ, zapísanej na LV č. 3556, vedenom Okresným úradom Malacky, Katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vo vchode 1,2 Kukučínova ul. v Malackách, postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN č. 754/4 – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1.303 m², list vlastníctva nezaložený, s podielom nebytového priestoru č. 3 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 25574/44973.
- 2.2 Znalec v odbore stavebníctva Ing. Milošlav Ilavský vo svojom znaleckom posudku č. 74/2017, vypracovanom dňa 01.04.2017 (ďalej len „**Znalecký posudok**“), konštatuje k existujúcemu stavu evidencie stavby so súpisným číslom 657 nasledovné zistené **nesprávne / nepresné údaje evidované v katastri nehnuteľností:**

Stavba súp. č. 657 na parc. č. 754/4					
Existujúci stav v evidencii katastra nehnuteľností					
Priestor	Vchod	Číslo	Poschodie	Podlahová plocha (m ²)	Spoluvlastnícky podiel na stavbe
Byt	3	1	1	107,55	10755 / 44973
Byt	4	2	1	86,44	8644 / 44973
<i>Spolu byty:</i>				193,99	19399 / 44973
Nebyt. pries.	1,2	3	príz.	255,74	25574 / 44973
<i>Spolu nebyt. priestory:</i>				255,74	25574 / 44973
SPOLU:				449,73	44973 / 44973
<i>Poznámka: Text modrou farbou je nesprávny / nepresný</i>					1 / 1

- 2.3 Znaleckým posudkom bol zároveň nebytový priestor č. 3 vo vlastníctve predávajúceho rozdelený na:
- nebytový priestor č. 3, prízemie, podlahová plocha o výmere 249,85 m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 24985/53887, a
 - nebytový priestor č. 4, prízemie, podlahová plocha o výmere 61,93 m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6193/53887.
- 2.4 Po zápise do katastra nehnuteľností bude stavba so súpisným číslom 657 mať po oprave nesprávnych / nepresných údajov a po rozdelení nebytového priestoru č. 3 nasledovné členenie:

Stavba súp. č. 657 na parc. č. 754/4					
Nový stav					
Priestor	Vchod	Číslo	Poschodie / podlažie	Podlahová plocha (m ²)	Spoluvlastnícky podiel na stavbe
Byt	35	1	1 / 2	123,81	12381 / 53887
Byt	35	2	1 / 2	103,28	10328 / 53887
<i>Spolu byty:</i>				227,09	22709 / 53887
Nebyt. pries.	35	3	príz. / 1	249,85	24985 / 53887
Nebyt. pries.	35	4	príz. / 1	61,93	6193 / 53887
<i>Spolu nebyt. priestory:</i>				311,78	31178 / 53887
SPOLU:				538,87	53887 / 53887
<i>Poznámka: Text červenou farbou = zmeny</i>					1 / 1

- 2.5 Predávajúci predáva a Kupujúci kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 novovzniknutý nebytový priestor č. 4, s podlahovou plochou 61,93 m² a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6193/53887 (ďalej len „**prevádzaná nehnuteľnosť**“).

Článok 3.
POPIS NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 3.1 Nebytový priestor č. 4 sa nachádza na prízemí - 1. nadzemné podlažie. Je vytvorený odčlenením z pôvodného nebytového priestoru č. 3. Dispozične nebytový priestor pozostáva z jednej miestnosti - zasadacej miestnosti. Podlaha v nebytovom priestore je z PVC. Úprava povrchov stien je hladkou vápennou omietkou. Vstupné dvere do nebytového priestoru sú ocelové presklené. Okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom. Vykurovanie nebytového priestoru je centrálné - zo zdroja tepla slúžiaceho celému pôvodnému nebytovému priestoru č. 3. V posudzovanom nebytovom priestore nie sú rozvody vody, ani kanalizácia.

Článok 4.
**URČENIE A POPIS SPOLOČNÝCH ČASTÍ, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ
A PRÍSLUŠENSTVA DOMU**

- 4.1 Spoločnými časťami domu sú základy, strešná konštrukcia, chodby, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, priečelia, schodisko, vstup do stavby, izolačné konštrukcie tepelné, hydroizolačné, zvukové.
- 4.2 Spoločnými zariadeniami domu v danom prípade sú: plynomerňa, miestnosť vodomeru pod schodiskom v suteréne, chodby v suteréne, chodby pri schodisku na jednotlivých podlažiach, bleskozvody, kanalizačné prípojky, vodovodné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, okná, dvere a osvetlenie v spoločných priestoroch, dažďové žľaby a zvody, elektrické rozvody, rozvody vody, kanalizačné zvody, rozvody studenej vody po ventily.
- 4.3 Príslušenstvom domu sú vonkajšie okapové chodníky.

Článok 5.
PRÁVA K POZEMKU ZASTAVANÉMU DOMOM

- 5.1 Pozemok pod domom súpisné číslo 657 - Adm.bud.+2 BJ, zapísaným na LV č. 3556 je vlastnícky neusporiadaný - nie je vo vlastníctve, resp. spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok 6.
SPRÁVA DOMU

- 6.1 Správu domu vykonáva správca SBYT, s. r. o., Prievozská 18, 820 04 Bratislava, IČO: 44 239 025 na základe zmluvy o výkone správy. Kupujúci touto zmluvou prístupuje k zmluve o výkone správy uvedenej v predchádzajúcej vete.

Článok 7.
KÚPNA CENA

- 7.1 Kúpna cena prevádzanej nehnuteľnosti bola stanovená dohodou zmluvných strán na základe Znaleckého posudku vo výške 15.416,67 EUR bez DPH (slovom pätnásťtisíc štyristošesťdesiat eur a šesťdesiatšesť centov). Predávajúci uplatní ku kúpnej cene DPH v zmysle ustanovení § 38 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Kúpna cena vrátane DPH je vo výške 18.500,- EUR (slovom osemnásťtisíc päťsto eur). Poplatok za vklad práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je vo výške 66,- EUR (slovom šesťdesiatšesť eur).
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci uhradí Predávajúcemu kúpnu cenu prevádzanej nehnuteľnosti vo výške podľa odseku 7.1 tohto článku zmluvy bankovým prevodom na jeho bežný účet vedený v banke, ktorého číslo je uvedené v Článku 1. odseku 1.1 tejto zmluvy, pričom pri platbe bude uvádzať variabilný symbol 1702017, a to tridsiatimi šiestimi (36) splátkami po 513,89 EUR (slovom päťstotrinásť eur

a osemdesiatdeväť centov). Splátky budú Kupujúci uhrádzať vždy do pätnásteho (15.) dňa kalendárneho mesiaca. S prvou splátkou Kupujúci uhradia aj poplatok za vklad vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností vo výške 66,- EUR (slovom šesťdesiatšesť eur), čo spolu predstavuje sumu vo výške 579,89 EUR (slovom päťstosedemdesiatdeväť eur a osemdesiatdeväť centov). Kupujúci začnú splácať dohodnutú kúpnu cenu nasledujúci mesiac po podpise zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

- 7.3 V prípade, že Kupujúci sa dostane do omeškania s platbou splátky, má Predávajúci právo uplatniť si u Kupujúcich nárok na zaplatenie úroku z omeškania z dlžnej sumy vo výške o päť percentuálnych bodov vyššej, ako bude základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému (1.) dňu omeškania s platbou splátky. Ak sa Kupujúci dostane do omeškania s úhradou splátky viac ako tridsať (30) kalendárnych dní, Predávajúcim má právo požadovať zaplatenie nesplatennej časti kúpnej ceny do troch (3) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Kupujúcemu, pričom táto písomná výzva sa považuje za doručенú aj dňom, keď ju Kupujúci odmietne prevziať, alebo po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky poštou Predávajúcemu, a to aj vtedy, ak sa Kupujúci o tom nedozvie.

Článok 8. ZÁLOŽNÉ PRÁVO

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s kúpou sa zriaďuje aj záložné právo na prevádzanú nehnuteľnosť ako záloh (ďalej aj ako „**Záloh**“) za účelom zabezpečenia úhrady celej kúpnej ceny a jej príslušenstva v zmysle Článku 7. odseku 7.1 a odsek 7.3 tejto zmluvy Kupujúcim ako záložcom (ďalej aj ako „**Záložca**“) v prospech Predávajúceho ako záložného veriteľa (ďalej aj ako „**Záložný veriteľ**“), ktorý toto záložné právo prijíma.
- 8.2 Záložné právo k Zálohu vznikne na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva na základe tejto zmluvy v prospech Záložného veriteľa do katastra nehnuteľností.
- 8.3 Záložca môže Záloh používať zvyčajným spôsobom. Záložca je povinný starať sa o Záloh a chrániť ho pred poškodením alebo zničením. Záložca je povinný zdržať sa všetkého, čím sa okrem bežného opotrebovania hodnota Zálohu znižuje.
- 8.4 Záložný veriteľ podpisom zmluvy zároveň udeľuje Záložcovi súhlas s rekonštrukciou a stavebnými úpravami Zálohu, a to vrátane zmeny účelu využitia Zálohu.
- 8.5 Záložca sa zaväzuje, že:
- počas trvania záložného práva nebude so Zálohom okrem oprávnenia uvedeného v Článku 8. odseku 8.4 tejto zmluvy nakladať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa, najmä Záloh nescudzí a nezriadi k nemu akékoľvek práva tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa,
 - bezodkladne oznámi Záložnému veriteľovi poškodenie Zálohu, ktoré by zmenšilo hodnotu Zálohu,
 - počas trvania záložného práva poskytne Záložnému veriteľovi súčinnosť pri výkone jeho práv a umožní Záložnému veriteľovi a ním poverenej osobe vstup na nehnuteľnosti a vykonanie obhliadky,
 - strpí výkon záložného práva a poskytne Záložnému veriteľovi súčinnosť pri výkone záložného práva, vydá Záložnému veriteľovi Záloh a doklady potrebné na prevod a užívanie Zálohu a vykoná všetky potrebné úkony k výkonu Záložného práva,
 - po oznámení o začatí výkonu záložného práva neprevedie Záloh bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa a nebude s ním ani inak nakladať,
 - riadne splní všetky svoje záväzky vyplývajúce mu z vlastníckeho práva k Zálohu ako i z užívania Zálohu.
- 8.6 Záložné právo zaniká:

- a) okamihom splatenia celej kúpnej ceny Záložcom, vrátane jej prípadného príslušenstva, alebo
 - b) vzdaním sa záložného práva Záložným veriteľom, alebo
 - c) okamihom, keď Záložca alebo iná osoba právoplatne zriadi v prospech Záložného veriteľa iné zabezpečenie jeho pohľadávky (napr. vklad záložného práva z inej zmluvy o zriadení záložného práva) a Záložný veriteľ toto nové zabezpečenie akceptuje a vyhlási, že súhlasí s tým, aby nové zabezpečenie nahradilo záložné právo, ktoré vzniklo na základe tejto zmluvy. Záložný veriteľ potvrdí akceptáciu nového zabezpečenia vystavením kvitancie, na ktorej bude jeho podpis úradne osvedčený, alebo
 - d) okamihom, keď nastanú iné skutočnosti, na základe ktorých zaniká záložné právo podľa právnych predpisov alebo tejto zmluvy.
- 8.7 Záložný veriteľ vydá po zániku záložného práva Záložcovi na jeho požiadanie písomné potvrdenie o úhrade celej kúpnej ceny a jej prípadného príslušenstva z tejto zmluvy. Žiadosť o výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností po jeho zániku je povinný podať Záložca. Záložný veriteľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne v dôsledku nedodržania povinnosti Záložcu požiadať Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor o výmaz záložného práva.
- 8.8 Ak kúpna cena ako pohľadávka Záložného veriteľa zabezpečovaná týmto záložným právom nebude riadne a včas splnená, Predávajúci ako Záložný veriteľ je oprávnený začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa Záložný veriteľ môže uspokojiť ktorýmkoľvek z nasledujúcich spôsobov:
- a) predajom Zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov,
 - b) priamym predajom Zálohu tretej osobe.
- 8.9 Začatie výkonu záložného práva je Záložný veriteľ povinný písomne oznámiť Záložcovi spolu s uvedením spôsobu výkonu. Po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie Záložca bez súhlasu Záložného veriteľa Záloh previesť. Adresou na doručovanie písomností v súvislosti s výkonom záložného práva sú adresy zmluvných strán uvedené v Článku 1. tejto zmluvy. V prípade, ak dôjde k zmene týchto údajov, zaväzujú sa zmluvné strany túto zmenu bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 8.10 Predať Záloh spôsobom určeným v zmluve môže Záložný veriteľ najskôr po uplynutí tridsiatich (30) dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi.
- 8.11 Záložný veriteľ je oprávnený vykonať predaj tretej osobe kúpnu zmluvou, alebo poveriť výkonom predaja, resp. je sprostredkovaním inú osobu, napr. realitnú kanceláriu. Náklady inej osoby vzniknuté v tejto súvislosti sú nákladmi výkonu záložného práva.
- 8.12 Pri výkone práva predajom tretej osobe je Záložný veriteľ povinný postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby Záloh previedol za cenu, za akú sa rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti za porovnateľných podmienok zvyčajne prevádzajú.
- 8.13 V prípade výkonu záložného práva predajom tretej osobe Záložca splnomocňuje Záložného veriteľa na všetky úkony súvisiace s týmto predajom, najmä k výberu kupujúceho, dohodnutiu kúpnej ceny a platobných podmienok, uzatvorenie kúpnej zmluvy v mene Záložcu, podaniu návrhu na vklad do katastra nehnuteľností v mene Záložcu, prevzatie výnosu z predaja nehnuteľností a pod. Pri predaji Zálohu koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.
- 8.14 Záložca dáva Záložnému veriteľovi neobmedzené právo disponovať so Zálohom počas celej doby realizácie výkonu záložného práva. Náklady spojené s predajom Zálohu uhrádza Záložca.

Článok 9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne t'archy, ktoré by mu neboli známe a že jeho oprávnenie nakladať s prevádzanou nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy, nie je ničím obmedzené.
- 9.2 Kupujúci vyhlasujú, že im je známy technický stav prevádzanej nehnuteľnosti a že ju kupujú v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy.
- 9.3 Predávajúci vyhlasuje, že najneskôr do desiatich (10) kalendárnych dní od pripísania prvej splátky kúpnej ceny uvedenej v Článku 7. odseku 7.2 tejto zmluvy protokolárne odovzdá Kupujúcim do užívania prevádzanú nehnuteľnosť spolu s potrebnými dokumentmi. Za Predávajúceho je oprávnený podpísať preberací protokol vedúci oddelenia správy majetku Mgr. Dominik Juhász. Kupujúci sa zaväzujú poskytnúť Predávajúcemu všetku potrebnú súčinnosť nevyhnutnú pre uskutočnenie preberacieho konania. Podpisom preberacieho protokolu obidvoma zmluvnými stranami prechádza nebezpečenstvo škody na prevádzanej nehnuteľnosti na Kupujúcich.
- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do desiatich (10) kalendárnych dní od pripísania prvej splátky kúpnej ceny uvedenej v Článku 7. odseku 7.2 tejto zmluvy na účet Predávajúceho, Predávajúci podá na základe tejto zmluvy návrh na vklad vlastníckeho práva a záložného práva k prevádzanej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. V prípade, ak Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor z akýchkoľvek dôvodov preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva a záložného práva do katastra nehnuteľností, sú zmluvné strany povinné v lehote určenej v rozhodnutí Okresného úradu Malacky, katastrálneho odboru o prerušení katastrálneho konania uskutočniť všetky právne úkony potrebné k odstráneniu nedostatkov, pre ktoré došlo k prerušeniu konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva a záložného práva do katastra nehnuteľností, a zároveň bezodkladne podať dodatok k už podanému návrhu na vklad vlastníckeho práva a záložného práva do katastra nehnuteľností alebo odstrániť iné vady návrhu na vklad vlastníckeho práva a záložného práva alebo tejto zmluvy.
- 9.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok v súvislosti s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva a záložného práva do katastra nehnuteľností znášajú Kupujúci a odmenu notára za osvedčenie podpisov znáša Predávajúci.
- 9.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a porozumeli jej, že ich vôľa v nej obsiahnutá je daná, jasná a slobodná, že u nich nedošlo k omylu a že prejavy vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
- 9.7 Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s plnením tejto zmluvy sa riadia predovšetkým príslušnými ustanoveniami § 151a a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka
- 9.8 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka, inak dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 9.9 Zmluva sa vyhotovuje v piatich (5) vyhotoveniach, pričom Predávajúci obdrží jedno (1) vyhotovenie, Kupujúci obdržia dve (2) vyhotovenia a Okresný úrad Malacky, Katastrálny odbor, obdrží dve (2) vyhotovenia.

9.10 V prípade nesplatenia celej kúpnej ceny uvedenej v Článku 7. odseku 7.1 tejto zmluvy môže Predávajúci odstúpiť od tejto zmluvy a prevádzaná nehnuteľnosť sa vráti Predávajúcemu.

24. 08. 2017

V Bratislave dňa

16. 08. 2017

V Bratislave dňa

Predávajúci a Záložný veriteľ:
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Kupujúci a Záložca:
Jozef Kolla a Dana Kollová

.....
Ing. Zsolt Lukáč, EMBA
predseda predstavenstva

.....
Jozef Kolla

.....
Mgr. Andrej Mede
člen predstavenstva

.....
Dana Kollová