

KÚPNA ZMLUVA a ZMLUVA O ZRIADENÍ PREDKUPNÉHO PRÁVA
uzavretá v zmysle ust. § 5 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Predávajúci: **Obec Liptovská Lúžna**
so sídlom Liptovská Lúžna 629, Liptovská Lúžna, PSČ: 034 72
IČO: 00 315 397
IBAN: SK83 5600 0000 0083 0018 8005
(ďalej aj ako „Predávajúci“ a „Oprávnený z predkupného práva“)

a

Kupujúci: **Patrik Škvarka, rod. Škvarka**

trvalý pobyt Tulska 2019/17, Dolný Kubín, PSČ: 026 01
(ďalej spoločne ako „Kupujúci“ a „Povinný z predkupného práva“)

uzavreli túto

KÚPNU ZMLUVU

Článok I.
Úvodné ustanovenia

- 1.1 Predávajúci je vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v k. ú. Liptovská Lúžna, obec Liptovská Lúžna, okres Ružomberok, a to:
- a) bytu č. 19, nachádzajúci sa na 2. poschodí, vchod č. 2 stavby – 24 bytová jednotka so súp. č. 1244, postavená na pozemku KN-C parc. č. 3421/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 434 m² (ďalej len „Byt“ a „Bytový dom“) o veľkosti podielu 1/1 k celku,
 - b) spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 3553/104268 k celku k priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve Bytového domu,
 - c) spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 3553/104268 k celku k zastavanému pozemku KN-C parc. č. 3421/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 434 m² (zastavaný pozemok).
- 1.2 Predávajúci je vlastníkom pozemku KN-C parc. č. 3421/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 488 m², k. ú. Liptovská Lúžna, obec Liptovská Lúžna, okres Ružomberok, o veľkosti podielov uvedených na predmetnom liste vlastníctva k celku. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany uvádzajú, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je Predávajúci vlastníkom spoluvlastníckych podielov k pozemku podľa tohto bodu zmluvy o veľkosti 69512/104268 k celku. Predávajúci úctivo žiada príslušný okresný úrad, ak by sa uvedená výška podielov zmenila, aby Okresný úrad Ružomberok, kataster, vychádzal z údajov o veľkosti jeho vlastníckeho podielu k celku v čase rozhodovania o návrhu na vklad.

Článok II.
Predmet zmluvy

- 2.1 Predávajúci predáva vlastnícke právo k Bytu o veľkosti podielu 1/1 k celku Kupujúcemu a Kupujúci Byt od Predávajúceho kupuje do výlučného vlastníctva o veľkosti 1/1 k celku za čo sa zaväzuje Predávajúcemu zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu.
- 2.2 Spolu s vlastníckym právom k Bytu prejde do podielového spoluvlastníctva Kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu vo výške 3553/104268 k celku.
- 2.3 Spolu s vlastníckym právom k Bytu prejde do podielového spoluvlastníctva Kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel k zastavanému pozemku špecifikovanom v bode 1.1 písm. c) a k pozemku špecifikovanom v bode 1.2 o veľkosti 3553/104268 k celku.
- 2.4 Nehnuteľnosti špecifikované v bode 1.1 a 1.2 sa pre účely tejto zmluvy budú označovať ako „Predmet prevodu“.

Článok III. Popis Bytu

- 3.1 Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, chodba, kúpeľňa, WC a pivničná kobka, ktorá je umiestnená na prízemní bytového domu.
- 3.2 Celková výmera podlahovej plochy Bytu je 35,53 m², z toho pripadá na pivničnú kobku 2,26 m².
- 3.3 Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, elektroinštalácie, kanalizácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka a zvonček.

Článok IV. Určenie a popis spoločných častí a zariadení Bytového domu

- 4.1 Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na zachovanie jeho podstaty a bezpečnosti a sú určené na spoločné užívanie a to: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 4.2 Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú dvere, okná, povrchy podláh, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, 1 práčovňa a 1 sušiareň alebo 1 kočíkareň a miestnosť pre bicykle, bleskozvod.
- 4.3 Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, elektrické, kanalizačné a telefónne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu a sú určené na spoločné užívanie, vnútorné hygienické zariadenie vrátane toalety a bytové jadro bez rozvodov.

Článok V. Úprava práv k Zastavenému pozemku

- 5.1 Úprava práv k Zastavanému pozemku a príslušenstvu je uvedená v bode 2.3 tejto zmluvy.

Článok VI. Kúpna cena

- 6.1 **Celková kúpna cena Predmetu prevodu je vo výške 36 800 eur, slovom tridsaťšesťtisícosemsto eur.**
- 6.2 Kupujúci nadobúda Predmet prevodu ako víťazný záujemca verejnej obchodnej súťaže, ktorej vyhlasovateľom je Predávajúci. Kupujúci ako záujemca v zmysle podmienok súťaže zložil na účet Predávajúceho finančnú zábezpeku vo výške 1000 eur. Uvedená finančná zábezpeka sa započítava na kúpnu cenu. **Kupujúci uhradí zvyšok kúpnej ceny vo výške 35 800 eur na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 10 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy.**
- 6.3 **Kupujúci je povinný okrem kúpnej ceny uhradiť Predáváčemu paušálne výdavky vo výške 172 eur, a to do 10 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy.**

Článok VII. Výkon správy Bytového domu

- 7.1 Správu Bytového domu zabezpečuje na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 27.03.2025 správca Stavebné bytové družstvo Ružomberok, so sídlom Bystrická cesta 2028, Ružomberok, PSČ: 034 01, IČO: 00 222 020, zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Dr, vložka č. 58/L. Kupujúci vyhlasuje, že sa so zmluvou o výkone správy podľa predchádzajúcej vety oboznámil a bez výhrad k nej pristupuje.

- 7.2 Vyhlásenie podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení (t. j. vyhlásenie správcu, že vlastník Predmetu prevodu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním Bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv) tvorí prílohu tejto zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Kupujúceho.

Článok VIII. Ostatné zmluvné dojednania

- 8.1 Kupujúci vyhlasuje, že mu je známy stav Bytu a Bytového domu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach. Kupujúci kupujú Byt „ako stojí a leží“. Kupujúci berie na vedomie obvyklé opotrebenie Bytu a Bytového domu.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je oprávnený podať návrh na vklad do katastra nehnuteľností.
- 8.3 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že správny poplatok za podanie návrhu na vklad znáša Kupujúci.
- 8.4 Ak kupujúci neuhradí kúpnu cenu do 10 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami, Predávajúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť. Uvedené ustanovenie je súčasťou podmienok súťaže.
- 8.5 Kupujúci touto zmluvou splnomocňuje Predávajúceho na odstraňovanie prípadných chýb v počítaní, písaní alebo iných chýb tejto zmluvy, ktoré by mohli byť prekážkou povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v prospech Kupujúceho, a to formou vyhotovovania dodatkov k tejto zmluve a ich podpisovania, podávania opravných prostriedkov, žiadostí alebo akýchkoľvek iných vyjadrení súvisiacich s povolením vkladu tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

Článok IX. Zriadenie predkupného práva

- 9.1 Predávajúci, ako oprávnený z predkupného práva a Kupujúci, ako povinný z predkupného práva sa touto zmluvou zároveň dohodli na zriadení predkupného práva ako vecného práva, na základe ktorého predávajúci predáva nehnuteľnosť uvedené v bode 1.1 a 1.2 zmluvy s výhradou, že mu ich Kupujúci ponúkne na predaj, keby ich chceli predať, alebo inak scudziť.
- 9.2 Kúpna cena, ktorú sú Kupujúci povinní z predkupného práva uviesť v písomnej ponuke na uplatnenie predkupného práva je 36 800 eur.
- 9.3 Predaj alebo scudzenie nehnuteľnosti do vlastníctva terajšieho predávajúceho na základe uplatnenia predkupného práva sa môže uskutočniť až po jeho schválení oprávneným orgánom Predávajúceho – obecného zastupiteľstva v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce.
- 9.4 Kupujúci, ako povinný z predkupného práva s takto vymedzeným vecným predkupným právom ako vecným právom súhlasí a predkupné právo ako vecné právo prijíma.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží každý Kupujúci, jeden Predávajúci a dva sú určené pre potreby katastra nehnuteľností.
- 10.2 Ak zákon alebo táto zmluva neustanovuje inak, je túto zmluvu možné zrušovať, meniť alebo dopĺňať len na základe dohody zmluvných strán vyhotovenej vo forme písomných, číslovaných a datovaných dodatkov.

- 10.3 Právne vzťahy založené touto zmluvou, ale ňou výslovne neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 10.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa, ktorej prejavom je táto zmluva, je slobodná a vážna, a že túto zmluvu neuzatvárajú v omyle alebo tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
- 10.5 Predmet prevodu sa prevádza na základe verejnej obchodnej súťaže vyhlásenej Predávajúcim. Spôsob prevodu Predmetu prevodu vrátane podmienok súťaže bol schválený oprávneným orgánom Predávajúceho – obecným zastupiteľstvom, a to uznesením č.78/2025 prijatým na zasadnutí zastupiteľstva dňa 05.11.2025
- 10.6 Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv

V Liptovskej Lužnej dňa1.3.04.....2026

Predávajúci
Obec Liptovská Lužna

.....
Ing. Albín Husarčík
(úradne overený podpis)



Kupujúci

.....
Patrik Škvarka
(úradne overený podpis)

Podľa knihy na osvedčovanie Obce Liptovská Lužna
por. č.336/2026.....
Túto listinu vlastnoručne podpísal/a (uznal
podpis za vlastný) ING. ALBÍN HUSARČIK
rodné číslo
trvale bytom LIPTOVSKÁ LUŽNA 230
ktorého/ej osobná totožnosť bola preukázaná
OP č.
V Liptovskej Lužnej, dňa1.3.04.....2026



Podľa knihy na osvedčovanie Obce Liptovská Lužna
por. č.339/2026.....
Túto listinu vlastnoručne podpísal/a (uznal
podpis za vlastný) PATRIK ŠKVARKA
rodné číslo
trvale bytom DOLNÝ KUBÍN, TULSKÁ 2019/1
ktorého/ej osobná totožnosť bola preukázaná
OP č.
V Liptovskej Lužnej, dňa1.3.04.....2026



Stavebné bytové družstvo Ružomberok, so sídlom 034 01 Ružomberok
právna forma: družstvo zapísané v obchodnom registri OS Žilina, oddiel Dr. vo vložke číslo 58/L
IČO: 00 222 020

P o t v r d e n i e s p r á v c u

v súlade s § 5 ods. 2 Zákona č.182/1993 Z.z.
Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Stavebné bytové družstvo Ružomberok ako správca nehnuteľnosti obytného domu číslo súpisné 1244 postaveného na pozemku parcelné číslo KN-C3421/4 nachádzajúceho sa v Liptovskej Lúžnej 1244 vydáva toto potvrdenie:

Obec Liptovská Lúžna, IČO : 00315397 , DIČ: 2020589593, Liptovská Lúžna 629, 034 72

vlastník 1-izbového bytu číslo 19 s podielom 3553/104268 na spoločných častiach a zariadeniach domu číslo súpisné 1244 zapísané na LV č.7469 obec a k. ú. Liptovská Lúžna

má ku dňu vyžiadania predmetného potvrdenia uhradené všetky ročné pohľadávky na úhradách za plnenie spojenés užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

V uvedenom bytovom dome sa nenachádza kryt civilnej ochrany.

V Ružomberku, dňa 08.04.2026

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
so sídlom 034 01
Bystrická 28
IČO 00222020


Ing. Pavol Hláčik
predseda predstavenstva