

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“ alebo „Oprávnený z predkupného práva“)

a

Kupujúci: **Matúš Švec, rod. Švec**
trvale bytom Zarevúca 257/21, Ružomberok, PSČ: 034 01
(ďalej spoločne ako „Kupujúci“ alebo „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. 3 nachádzajúci sa na 1. poschodí, vchod č. 1 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, o veľkosti podielu 1/1 k celku
 - b) spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti podielu 3553/104268 k celku
 - c) spoluvlastníckeho podielu k pozemku KN-C parc. č. 3421/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 434 m², o veľkosti podielu 3553/104268 k celku (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 60823/104268 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, kúpeľňa s 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 35 000 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.
- 6.3 Kupujúci uhradí zvyšok kúpnej ceny vo výške 34 000 eur na účet Predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 10 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy.
- 6.4 Kupujúci je povinný okrem kúpnej ceny uhradiť Predávajúcemu 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 kupuje 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 alebo paušálne výdavky spojené vyhotovením zmluvy 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 uvedenú v bode 1.1 a 1.2 zmluvy s výhradou, že mu ich Kupujúci ponúkne na predaj, keby ich chcel predajť, alebo inak scudziť.
- 9.2 Kúpna cena, ktorú je Kupujúci ako povinný z predkupného práva uviesť v písomnej ponuke na uplatnenie predkupného práva je všeobecná hodnota nehnuteľností v zmysle znaleckého posudku vypracovaného znalcom určeným Predávajúcim ako oprávneným z predkupného práva. Predávajúci ako oprávnený z predkupného práva určí znalca na základe písomnej výzvy Kupujúceho ako povinného z predkupného práva. Predávajúci ako oprávnený z predkupného práva je následne povinný sprístupniť znalecký posudok Kupujúcemu ako povinnému z vecného bremena za účelom oboznámenia sa s výškou všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Znalecký posudok nesmie byť v čase ponuky na uplatnenie predkupného práva starší ako 6 mesiacov.
- 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 po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana a dva vyhotovenia 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. 77/2025 prijatým na zasadnutí zastupiteľstva dňa 05.11.2025 v spojení s uznesením č. 06/2026, prijatým na zasadnutí zastupiteľstva Predávajúceho dňa 25.02.2026.
- 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 Lúžnej dňa13.08.2026

Predávajúci
Obec Liptovská Lúžna


Ing. Albín Husarčík
(úradne overený podpis)



Kupujúci


Matúš Švec
(úradne overený podpis)

Podľa knihy na osvedčovanie Obce Liptovská Lúžna
por. č. 765/2026
Túto listinu vlastnoručne podpísal/a
(uznal podpis za vlastný) ING. ALBÍN HUSARČÍK
rodné číslo LIP TOVSUÁ LUŽNA,
trvale bytom C.S. 632
ktorého/jej osobná totožnosť: 7,6
V Liptovskej Lúžnej, dňa 13. 08. 2026

Podľa knihy na osvedčovanie Obce Liptovská Lúžna
por. č. 767/2026
Túto listinu vlastnoručne podpísal/a
(uznal podpis za vlastný) MATUŠ ŠVEC
rodné číslo ZAREVICA 257/21
trvale bytom PUXOMBEROK
ktorého/jej osobná totožnosť: bola na ukázanú OP č.
V Liptovskej Lúžnej, dňa 13. 08. 2026

Prílohy: č. 1, Vyhlásenie správcu

