

Zmluva o kúpe prenajatej veci

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a § 489 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom a účinnom znení,
k Zmluve o nájme bytu č.

medzi zmluvnými stranami:

prenajímateľom

obchod. meno	:	CITY HOUSES PROPERTIES, s.r.o.
sídlo	:	Sázavského 1 080 01 Prešov
IČO	:	36499714
DIČ	:	2021903895
IČ DPH	:	SK2021903895
bank. spojenie	:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN	:	SK82 0200 0000 0042 3910 2656
štat. zástupca	:	Mária Pucherová Marčišinová
e-mail	:	info@mojbyt.eu

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v prísl. gram. tvare)

a

nájomcom/nájomcami

meno a priezvisko	:	
trvale bytom	:	
dát. nar.	:	
rod. č.	:	
št. prísl.	:	
bank. spojenie	:	
IBAN	:	
e-mail	:	
tel.	:	

(ďalej nájomca aj príp. nájomcovia spolu len ako „nájomca“ v prísl. gram. tvare)

(ďalej nájomca a prenajímateľ spolu aj ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci“ v prísl. gram. tvare)

takto:

Preambula

Zmluvné strany medzi sebou dňa písomne uzavreli Zmluvu o nájme bytu č. predmetom ktorej bol dohodnutý nájom prísl. bytu na dobu určitú, a to podľa podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v jej prílohách (ďalej len „Nájomná zmluva“), ktorej znenie tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

Článok 1

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností/spoluvlastníckych podielov zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresaným úradom Michalovce, katastrálnym odborom, pre obec Strážske, okres Michalovce a katastrálne územie Strážske, zapísaných na LV č. 2433, ako:

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností/spoluvlastníckych podielov zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresaným úradom Michalovce, katastrálnym odborom, pre obec Strážske, okres Michalovce a katastrálne územie Strážske, zapísaných na LV č. 2433, ako:
- a) byt č. o celkovej výmerem² nachádzajúci sa (ďalej len „**Byt**“) bytového domu na ul. Okružná 443 s názvom „.....“ so súpisným č. 443, postaveným na pozemkoch parciel reg. „CKN“ s parc. č.:
 - 386, o výmere 519 m², zast. plochy a nádvoria,
 - 405/15, o výmere 192 m², zast. plochy a nádvoria,
 - 405/16, o výmere 46 m², zast. plochy a nádvoria,
 - 405/17, o výmere 29 m², zast. plochy a nádvoria(ďalej len „**Dom**“),
 - b) pivnica č., nachádzajúca sa v suteréne Domu,
 - c) spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3331/128818 na spoločných častiach a zariadeniach Domu,
 - d) spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3331/128818 na pozemkoch zastavanými Domom (viď písm. a) tohto bodu) a na príslušenstve špecifikovanom v odseku 1.2 písm. a) tejto zmluvy;
- pričom v ďalšom texte tejto zmluvy v tomto odseku uvedený Byt (vrátane všetkých jeho súčastí a príslušenstva), vrátane k nemu prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na Dome a prísl. pozemkoch spolu len ako „**predmet nájmu**“. Presnejšiu špecifikáciu predmetu nájmu (vrátane príslušenstva a súčastí) ako aj jeho umiestnenie v Dome obsahuje článok II a príloha č. 1 k tejto zmluve.

Článok 2

Kúpa prenajatého bytu

1. Zmluvné strany sa touto zmluvou vyslovne dohodli, že Nájomca je po zániku Nájomnej zmluvy, výlučne až po uplynutí nepretržitej doby nájmu predmetu nájmu v trvaní min. **30 rokov**, oprávnený kúpiť predmet nájmu špecifikovaný v Článku 1 tejto zmluvy, za dohodnutú kúpnu cenu rovnajúcu sa celkovému nájomnému v mene EURO (ktoré je povinný uhrádzať Nájomca spôsobom v lehotách a na základe Nájomnej zmluvy), a teda kúpna cena predmetu nájmu sa rovná celkovému fakticky uhradenému nájomnému Nájomcom Prenajímateľovi za celé nepretržité predmetné obdobie bez DPH, v čase zániku Nájomnej zmluvy riadnym uplynutím dohodnutej doby nájmu (aj po jej predĺžení podľa Nájomnej zmluvy). Tzn. ak Nájomca počas celého nepretržitého trvania doby nájmu podľa Nájomnej zmluvy riadne, pravidelne a včas uhrádzal nájomné v stanovených výškach a spôsobom (aj napr. s ohľadom na zmeny spôsobené navýšením nájomného z dôvodu inflácie), tak sa kúpna cena za predmet nájmu bez ďalšieho považuje momentom riadneho ukončenia Nájomnej zmluvy (uplynutím doby nájmu aj po jej predĺžení podľa Nájomnej zmluvy) za uhradenú riadne, v celosti a včas.
2. Kúpna zmluva podľa Článku 2 bodu 1. tejto zmluvy po splnení odkladacej podmienky podľa bodu 3 tohto článku tejto zmluvy, vzniká jednostranným právny úkonom, a to momentom doručenia písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi, o uplatnení práva Nájomcu na kúpu predmetu nájmu podľa Článku 2 bodu 1 tejto zmluvy. Nájomca si toto právo môže uplatniť najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zániku Nájomnej zmluvy uplynutím doby nájmu (aj po jej predĺžení podľa Nájomnej zmluvy), inak mu toto právo zaniká. Vznikom kúpnej zmluvy má Nájomca postavenie kupujúceho a Prenajímateľ postavenie predávajúceho.
3. Splatnosť celej kúpnej ceny podľa Článku 2 bodu 1. tejto zmluvy je podmienkou vzniku samotnej kúpnej zmluvy na predmet nájmu, pričom kúpna zmluva nevznikne (odkladacia podmienka), resp. táto zmluva sa bez ďalšieho automaticky zruší (rozvázovacia podmienka) v prípade, ak nedôjde k uhradeniu kúpnej ceny Nájomcom vo výške a spôsobom podľa bodu 1 v celosti (bez ohľadu na premčanie), ani dodatočne, najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zániku Nájomnej zmluvy uplynutím minimálnej dohodnutej doby nájmu (podľa bodu 1), teda najneskôr však súčasne s uplatnením práva Nájomcu podľa bodu 2 tohto článku. V prípade, ak k prevodu/prechodu vlastníckeho práva z Prenajímateľa na Nájomcu došlo inak ako na základe tejto zmluvy, táto zmluva automaticky momentom nadobudnutia vecnoprávných účinkov prevodu vlastníckeho práva v prospech Nájomcu zaniká ex tunc a zrušením/zánikom tejto zmluvy zanikajú tak obligačné, ako aj vecno-právne účinky prevodu vlastníckeho práva z Prenajímateľa na Nájomcu podľa tejto zmluvy.

4. Vlastnícké právo k predmetu nájmu (vecno-právne účinky) z Prenajímateľa ako predávajúceho (a výlučného vlastníka) na Nájomcu ako kupujúceho prechádza až právoplatným povolením vkladu vlastníckeho práva k predmetu nájmu do katastra nehnuteľností.
5. Na výšku kúpnej ceny podľa Článku 2 bodu 1. nemá vplyv opotrebenie predmetu nájmu, jej poškodenie ani skutočnosť, že v čase vzniku kúpnej zmluvy predmet nájmu nebude spôsobilý na užívanie na účely na aké je/bola uzavretá Nájomná zmluva. Prenajímateľ neposkytuje záruku za akosť predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sa zaviazali, že vzhľadom na dĺžku doby nájmu, ktorú je potrebné dosiahnuť, že textáciu a podmienky tejto zmluvy budú aktualizované písomným dodatkom, a to tak, aby zmluva bola v súlade s prísl. zmenou prísl. všeobecne záväzných právnych predpisov v budúcnosti, ktoré majú a môžu mať vplyv na platnosť tejto zmluvy a na záväzky v nej vyjadrené. V prípade ak nebude možné dosiahnuť konsenzus zmluvných strán ohľadom znenia dodatku ani v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti prísl. predpisov, účastníci sa dohodli, že všetky predmetné zmeny, a teda uvedenie tejto zmluvy do súladu s platným právom, vykoná jednostranne Prenajímateľ, s čím Nájomca vopred súhlasí.

Článok 3 Zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a zaniká:
 - a) na základe písomnej dohody medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - b) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch dojednaných v tejto zmluve alebo upravených v zákone,
 - c) zánikom/zrušením Nájomnej zmluvy (a to akýmkoľvek spôsobom a z akýchkoľvek dôvodov), s jedinou výnimkou - riadneho uplynutia nepretržitej dohodnutej doby nájmu v jej min. dĺžke podľa bodu 1 čl. 2 tejto zmluvy,
 - d) zánikom predmetu nájmu (zničenie),
 - e) zánikom Prenajímateľa bez právneho nástupcu,
 - f) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu (neplatí pre štát ako posledného dediča).
1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi dlžné nájomné na základe Nájomnej zmluvy, ani do 10 pracovných dní odo dňa zániku Nájomnej zmluvy riadnym uplynutím doby nájmu (aj po jej predĺžení), a to bez ohľadu na príp. premlčanie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad, ak by z akéhokoľvek dôvodu došlo k zrušeniu alebo zániku tejto zmluvy, Prenajímateľ nie je povinný uzavrieť novú obdobnú zmluvu za týmto účelom.
4. Zmluvné strany sa dohodli že táto zmluva zaväzuje aj právnych nástupcov zmluvných strán, len pokiaľ sú/stanú sa účastníkmi Nájomnej zmluvy v postavení Nájomcu a Prenajímateľa.

Článok 4 Záverečné ustanovenia

1. Na ostatné zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží Prenajímateľ a 1 Nájomca.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvy poslednou zo zmluvných strán obligačno-právne účinky samotného prevodu/prechodu vlastníckeho práva, však nastávajú až zaplatením včas celej dohodnutej kúpnej ceny a súčasne uplynutím dohodnutej minimálnej nepretržitej doby nájmu a zároveň na základe riadneho uplatnenia tohto práva Nájomcom, všetko podľa Článku 2 tejto zmluvy.
4. Túto zmluvu je možné meniť len vo forme písomného dodatku k zmluve.
5. Zmluvné strany a ich zástupcovia prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, rovnako tak nekonali žiaden zo zástupcov zmluvných strán, zmluvu si zmluvné strany a ich zástupcovia riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu so zmluvou ju podpisujú.
6. V prípade, ak bude podľa zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť Prenajímateľovi na adresu sídla zapísanú v Obchodnom registri, alebo Nájomcovi na poslednú známu adresu trvalého pobytu ako fyzickej osoby. Zmena miesta

doručovania môže byť vykonaná len písomným oznámením doručeným druhej zmluvnej strane do vlastných rúk, inak platí, že zmena adresy nenastala. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje a to aj vtedy, ak adresát sa o tom nedozvie.

7. V prípade, ak je niektoré ustanovenie zmluvy alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stane neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsoletné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku a dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.
8. Táto zmluva tvorí neoddeliteľnú prílohu a súčasť Nájomnej zmluvy a vice versa.

V....., dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

1.

CITY HOUSES PROPERTIES, s.r.o.
Mária Marčišinová Pucherová, konateľ

2.

(meno a priezvisko nájomcu)