

Zmluva o prevode vlastníctva bytov a nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

so zmluvou o zriadení vecného bremena

uzatvorenou v zmysle § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci:

HOREZZA, a.s.

Sídlo: Teplická 81, 921 01 Piešťany

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10414/T

IČO: 36 280 127

DIČ: 2022129384

IČ DPH: SK2022129384

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

č. účtu: 5045911142/0900 IBAN: SK460900000005045911142

v zastúpení: JUDr. Ing. Stanislav Brečka, PhD., LL.M., generálny riaditeľ a predseda predstavenstva (ďalej len „predávajúci“ a/alebo „povinný z vecného bremena“)

a

Kupujúci:

Viliam Pitoňák, rod. Pitoňák

nar. xxxxxxxxxx

r.č. xxxxxxxxxx

trvale bytom: Sadová 124, 059 86 Nová Lesná

štátna príslušnosť:

(ďalej len „kupujúci“ a/alebo „oprávnený z vecného bremena“)

za nasledujúcich podmienok:

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1003, k. ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad je predávajúci výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľností:

- **byt č. 6** nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu Obytný dom – A so súp. č. 20012, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ č. 504/10 o výmere 416 m² - zastavané plochy a nádvoria, ku ktorému prislúcha:
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 19/699 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 19/699 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený;

- **byt č. 7** nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu Obytný dom – A so súp. č. 20012, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ č. 504/10 o výmere 416 m² - zastavané plochy a nádvoria, ku ktorému prislúcha:
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 28/699 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 28/699 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený;
- **nebytový priestor č. 12-6** nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Obytný dom – A so súp. č. 20012, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ č. 504/10 o výmere 416 m² - zastavané plochy a nádvoria, ku ktorému prislúcha:
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 15/699 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 15/699 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený;

ku ktorým na základe zamerania vnútorných priestorov prislúchajú:

- **priestor č. 12-5** nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Obytný dom – A so súp. č. 20012, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ č. 504/10 o výmere 416 m² - zastavané plochy a nádvoria, ku ktorému prislúcha:
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 23/699 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 23/699 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený;
 - **priestor č. 12-7** nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Obytný dom – A so súp. č. 20012, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ č. 504/10 o výmere 416 m² - zastavané plochy a nádvoria, ku ktorému prislúcha:
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6/699 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6/699 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený;
 - **priestor č. 12-8** nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu Obytný dom – A so súp. č. 20012, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ č. 504/10 o výmere 416 m² - zastavané plochy a nádvoria, ku ktorému prislúcha:
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 16/699 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 16/699 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený.
2. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v ods. 1 tohto článku vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku (ďalej len „byty a nebytový priestor“).
 3. Predávajúci nadobudol byty a nebytový priestor do svojho vlastníctva na základe Návrhu na zápis zmien do katastra nehnuteľností zo dňa 12.07.2011 – Z 2678/2011 a Žiadosti o zmenu mena, Osvedčenie N 678/13 zo dňa 9.9.2013, Z 5052/13.
 4. Predávajúci týmto predáva zo svojho výlučného vlastníctva byty a nebytový priestor špecifikované v článku I. ods. 1 tejto zmluvy v stave v akom sa nachádzajú so všetkým ich zákonným príslušenstvom a kupujúci ich v stave v akom sa nachádzajú kupuje do svojho výlučného vlastníctva a zaväzuje sa uhradiť predávajúcemu kúpnu cenu za podmienok dohodnutých v článku VII. tejto zmluvy.

Článok II.

Popis a rozloha bytov a nebytového priestoru

1. Byt č. 6 pozostáva z nasledovných miestností:

- izba	16,01 m ²
- sklad	2,29 m ²
- zádverie	1,34 m ² .

Celková výmera bytu je 19,64 m².

2. Byt sa nachádza v podkroví, je v pôvodnom stave, tvoria ho miestnosti, v ktorých sú pôvodné podlahy a drevené dvojité okenné konštrukcie. V chodbe je umiestnený elektrický bojler na ohrev teplej úžitkovej vody. Vstup na 2. nadzemné podlažie, kde sa byt nachádza, je dreveným schodiskom s dreveným zábradlím. Vykurovanie objektu je centrálné, z ústrednej kotolne, vykurovacími telesami liatinovými. Sociálne zariadenie je spoločné, umiestnené na prvom nadzemnom podlaží. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: vodovodné, teplotné, elektrické a telefónne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

3. Byt č. 7 pozostáva z nasledovných miestností:

- izba	18,21 m ²
- izba	9,73 m ² .

Celková výmera bytu je 27,94 m².

4. Byt sa nachádza v podkroví, je v pôvodnom stave, tvoria ho miestnosti, v ktorých sú pôvodné podlahy a drevené dvojité okenné konštrukcie. V chodbe je umiestnený elektrický bojler na ohrev teplej úžitkovej vody. Vstup na 2. nadzemné podlažie, kde sa byt nachádza, je dreveným schodiskom s dreveným zábradlím. Vykurovanie objektu je centrálné, z ústrednej kotolne, vykurovacími telesami liatinovými. Sociálne zariadenie je spoločné, umiestnené na prvom nadzemnom podlaží. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: vodovodné, teplotné, elektrické a telefónne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

5. Nebytový priestor č. 12-6 pozostáva z nasledovných miestností:

- sklad	15,34 m ² .
---------	------------------------

Celková výmera nebytového priestoru je 15,29 m².

6. Nebytový priestor slúži ako sklad. Miestnosť skladu je prístupná zo spoločnej chodby vchodu č. 1. Tvorí ju jedna miestnosť. Okná sú drevené, dvojité. Podlaha je z cementového poteru. V miestnosti je kút s umývadlom s obyčajnou batériou a elektrickým prietokovým ohrievačom. Na stene je za umývadlom keramický obklad, ostatné sú omietnuté.

Článok III.

Určenie spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytov a nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

2. Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia určené na spoločné užívanie: bleskozvody, vodorovné teplotnosné, kanalizačné, elektrické a telefónne domové prípojky, ktoré slúžia výlučne domu, v ktorom sú byty a nebytový priestor umiestnené.

Článok IV. Prehlásenia predávajúceho

Predávajúci prehlasuje a zaručuje kupujúcim, že:

- a) byty a nebytový priestor je bez akýchkoľvek právnych väd, neviaznu na ňom žiadne zádržné práva tretích osôb, nie sú k nemu zriadené žiadne vecné bremená v prospech tretích osôb, s výnimkou existencie záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z.,
- b) na nehnuteľnostiach neexistujú žiadne práva tretích osôb týkajúce sa predmetu predaja, predovšetkým nájom alebo užívacie právo, o ktorých by kupujúci nebol na základe tejto zmluvy informovaný,
- c) predávajúcemu nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by boli spôsobilé zmať účel tejto zmluvy.

Článok V. Práva k pozemku

Predávajúci spolu s bytmi a nebytovým priestorom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, a to parcela č. 504/10 o výmere 416m² - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti spoluvlastníckych podielov:

- 19/699 (byt č. 6),
- 28/699 (byt č. 7),
- 15/699 (nebytový priestor č. 12-6),
- 23/699 (priestor č- 12-5),
- 6/699 (priestor č- 12-7),
- 16/699 (priestor č- 12-8).

Článok VI. Prehlásenia kupujúceho

Kupujúci prehlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že sa s prehláseniami predávajúceho oboznámil, že sa zoznámil so stavom bytov a nebytového priestoru fyzickou prehliadkou na mieste samom, kde sa nachádzajú a je mu tak ich stav dobre známy.

Článok VII. Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, k pozemku a podielov na spoločných

- priestoroch, ktoré sú špecifikované v článku I. ods. 1 tejto zmluvy v celkovej výške **12.400,- € s DPH** (slovom: dvanásťtisícštyristo eur), z toho:
- vo výške 2.700,- € s DPH za byt č. 6 vrátane spoluvlastníckych podielov a podielov na spoločných priestoroch,
 - vo výške 7.600,- € s DPH za byt č. 7 vrátane spoluvlastníckych podielov a podielov na spoločných priestoroch,
 - vo výške 2.100,- € s DPH za nebytový priestor č. 12-6 vrátane spoluvlastníckych podielov a podielov na spoločných priestoroch.
2. Kúpnu cenu kupujúci uhradí bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 10 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy, v opačnom prípade je predávajúci oprávnený od zmluvy odstúpiť. Kúpna cena sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet predávajúceho.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že úplným zaplatením dohodnutej kúpnej ceny budú pokladať vzájomné záväzky týkajúce sa vyplatenia kúpnej ceny za vyrovnané a nebudú si tak nič dlžné.

Článok VIII. Správa domu

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho, že správu bytového domu, v ktorom sa byty a nebytový priestor nachádzajú, bude vykonávať správcovská spoločnosť TATRY – TEPLA, s.r.o., so sídlom Čukotka IV/77, 059 60 Vysoké Tatry - Tatranská Lomnica, IČO: 36 486 311 na základe Zmluvy o výkone správy v zmysle § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Kupujúci prehlasuje, že pristúpi k Zmluve o výkone správy so správcom uvedeným v ods. 1 tohto článku zmluvy v súlade s ustanovením zákona č. 182/1993 Z. z.
3. Nakoľko ide o prvý prevod vlastníctva bytov a nebytového priestoru, zmluvné strany neprikladajú k tejto zmluve vyhlásenie správcu, resp. predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a ani vyhlásenie prenajímateľa, nakoľko prevádzané nehnuteľnosti nie sú predmetom nájmu.

Článok IX. Zmluva o zriadení vecného bremena

1. Podľa výpisu z listu vlastníctva číslo 576, katastrálne územie Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad je povinný z vecného bremena výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (podiel 1/1): pozemok, parcela registra „C“ číslo 504/44 o výmere 10.002 m² - zastavané plochy a nádvorcia, ktorý nadobudol do svojho vlastníctva na základe Návrhu na zapísanie zmeny zo dňa 31.07.2007 – Z 2332/2007, Žiadosti o zápis geometrického plánu č. 111/09, Z – 457/2010, Žiadosti o zápis geometrického plánu č. 107/2011 – Z 4020/2011 a Rozhodnutie č. 03*10*2106 o odstránení stavby zo dňa 02.12.2010, Z – 4612/2011 a Žiadosti o zmenu mena, Osvedčenie N678/13 zo dňa 9.9.2013, Z 5052/13 (ďalej len „slúžiaci pozemok“).
2. Zmluvné strany sa týmto dohodli na zriadení vecného bremena *in rem* spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez slúžiaci pozemok uvedený v článku IX. ods. 1 tejto zmluvy v prospech

oprávneného z vecného bremena a každého budúceho vlastníka nehnuteľností uvedených v článku I. ods. 1 tejto zmluvy.

3. Oprávnený z vecného bremena práva zodpovedajúce vecnému bremenu prijíma a povinný z vecného bremena je povinný ich strpieť.
4. Vecné bremeno sa zriaďuje bezodplatne.
5. Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje pomerne znášať náklady na zachovanie, údržbu a opravy slúžiaceho pozemku.

Článok X.

Ostatné dojednania zmluvných strán

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Poprad, Katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podpisujú obe zmluvné strany. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude Okresnému úradu Poprad, Katastrálny odbor doručený kupujúcim po uhradení kúpnej ceny na účet predávajúceho.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností hradí kupujúci, pričom náklady spojené s overením podpisu predávajúceho si hradí predávajúci v plnej výške sám.
4. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať nehnuteľnosti kupujúcemu do výlučnej dispozície a užívania v deň nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva. O odovzdaní nehnuteľností kupujúcim bude spísaný a zmluvnými stranami podpísaný písomný odovzdávací a preberací protokol, ktorého obsahom bude odpočet meračov vody, elektriny a plynu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak pri vyúčtovaní platieb spotreby vody, elektriny a plynu vznikne nedoplatok, zaväzuje sa ho predávajúci uhradiť; v prípade preplatku sa kupujúci zaväzuje ho predávajúcemu vydať. Rozhodujúcim dňom na určenie preplatku, či nedoplatku je deň protokolárneho odovzdania nehnuteľností do užívania kupujúcim.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad v prospech kupujúceho, zabezpečia u poskytovateľov plnení spojených s užívaním bytov a nebytového priestoru odhlásenie pôvodného vlastníka a nahlásenie nového vlastníka.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou priamo neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako aj súvisiacich platných právnych predpisov.
2. Táto zmluva je záväzná tiež pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky sporné otázky budú riešené vzájomnou dohodou zmluvných strán. V prípade, že k takejto dohode nedôjde, bude spor predložený na rozhodnutie miestne a vecne príslušnému súdu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny jednotlivých ustanovení tejto zmluvy je možné vykonať výlučne písomnou formou, a to očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Poprad, Katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho po predchádzajúcom zverejnení zmluvy.
6. Zmluvné strany vzájomne prehlasujú, že súhlasia so zverejnením celého obsahu zmluvy, okrem ustanovení zmluvy týkajúcich sa osobných údajov, ktoré sa nezverejňujú, v Centrálnom registri zmlúv.
7. Ustanovenia zmluvy týkajúce sa osobných údajov kupujúcich sa nezverejňujú v súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a v súlade s § 8 až 11 zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov pri rešpektovaní ustanovení § 12 a 13 tohto zákona.
8. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých po jednom obdržia pri podpise tejto zmluvy predávajúci a kupujúci a dva exempláre budú predložené Okresnému úradu Poprad, Katastrálny odbor pre účely povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa zoznámili a súhlasia s ním, že zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo svojím podpisom potvrdzujú.

V Piešťanoch dňa 25.11.2014

V Novej Lesnej dňa

Za predávajúceho:

Kupujúci:

.....
JUDr. Ing. Stanislav Brečka, PhD., LL.M.
generálny riaditeľ a predseda predstavenstva
HOREZZA, a.s.

.....
Viliam Pitoňák