

# Zmluva o prevode vlastníctva bytu

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:**

Ma.Jak agency s.r.o.

sídlo: Budovateľská 420, 059 34 Spišská Teplica

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 29958/P

IČO: 47 469 609

DIČ: 2024015730

IČ DPH: SK2024015730

v zastúpení: Matúš Jakubčák, konateľ

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

za nasledujúcich podmienok:

## **Článok I.**

### **Predmet zmluvy**

1. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 962, k. ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad je predávajúci výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľnosti:
  - byt č. 2 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Vostok so súp. č. 20001, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ č. 504/2 o výmere 385 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, ku ktorému prislúcha:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6569/75655 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
  - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6569/75655 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený.
2. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto článku vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku. (ďalej len „byt“).
  3. Predávajúci nadobudol byt do svojho vlastníctva na základe Žiadosti o zápis bytov zo dňa 19.10.2009, Z-3152/2009; Žiadosti o zápis zmeny Z 4247/2011 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 byt špecifikovaný v článku I. ods. 1 tejto zmluvy v stave v akom sa nachádza so všetkým jeho zákonným príslušenstvom a kupujúci ho v stave v akom sa nachádza 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 bytu**

1. Byt č. 2 pozostáva z nasledovných miestností:

- izba č. 1	13,43 m <sup>2</sup>
- izba č. 2	19,98 m <sup>2</sup>
- chodba	5,32 m <sup>2</sup>
- kuchyňa	5,97 m <sup>2</sup>
- WC a kúpeľňa	5,98 m <sup>2</sup>
2. Celková výmera bytu je 50,68 m<sup>2</sup>.
3. Vstupy do obytného domu sú drevenými dverami, okná sú drevené dvojité s dreveným ostením. Konštrukcia strechy je sedlová s vikiermi, pokrytá plechovou krytinou, klampiarske výrobky sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú omietky v kombinácii s kamenným obkladom. Vnútorne povrchové úpravy sú hladké omietky. Podlahy sú keramické dlažby. Vykurovanie objektu je centrálné, z ústrednej kotolne, vykurovacími telesami liatinovými. Konštrukcie schodísk sú betónové s nástupnicami a podstupnicami z PVC krytín, s oceľovým zábradlím s dreveným madlom. Vstup do bytu je priamo z chodby. Z chodby sú prístupné dve izby, kuchyňa a WC s kúpeľňou. Okná v byte sú drevené, dvojité. Dvere drevené hladké osadené v oceľových zárubniach. Omietky hladké, v kúpeľni je na stenách keramický obklad. Podlahy sú drevené, v kúpeľni je položená keramická dlažba. V kúpeľni je osadená obmurovaná oceľová vaňa so sprchovou batériou, umývadlo s obyčajnou batériou. WC je s vysokou splachovacou nádržkou. V kuchyni je kuchynská linka s nerezovým drezom, s obyčajnou batériou, elektrický sporák a digestor. Na stene medzi kuchynskou linkou je keramický obklad. Ohrev teplej vody zabezpečuje elektrický zásobník, umiestnený v kúpeľni.

## **Článok III. Určenie spoločných častí a spoločných zariadení domu**

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

2. Spoločnými časťami a zariadeniami domu sú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené: základy domu, zvislé konštrukcie, klampiarske konštrukcie, múry, strecha a zastrešenie, vykurovanie, elektroinštalácia, bleskozvod, vodovod a kanalizácia a telefónne domové prípojky.

#### **Článok IV. Prehlásenia predávajúceho**

Predávajúci prehlasuje a zaručuje kupujúcim, že:

- a) byt 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 byte existujú práva tretích osôb týkajúce sa predmetu predaja v podobe užívacieho práva tretej osoby, o ktorých bol kupujúci 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 bytom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, a to parcela č. 504/2 o výmere 385 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 6569/75655.

#### **Článok VI. Prehlásenia kupujúcich**

Kupujúci prehlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že sa s prehláseniami predávajúceho oboznámil, že sa zoznámil so stavom bytu fyzickou prehliadkou na mieste samom, kde sa byt nachádza a je mu tak jeho stav dobre známy.

#### **Článok VII. Kúpna cena a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku v celkovej výške **20.833,34 € bez DPH** (slovom dvadsaťtisícosemstotridsaťtri eur 0/34 eurocentov). Keďže sa jedná o prevod nehnuteľnosti medzi dvomi platiteľmi DPH, v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení ide o prenos daňovej povinnosti.
2. Kúpnu cenu kupujúci uhradí bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 7 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 byt nachádza, bude vykonávať správcovská spoločnosť E-byt správa domov s.r.o., so sídlom Hraničná 5, 058 01 Poprad, IČO: 36 502 081 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 bytu, 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 bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a ani vyhlásenie prenajímateľa, nakoľko prevádzaný byt nie je 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 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, 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 nehnuteľnosti uvedenej 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 bytu 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 predmet predaja kupujúcemu do výlučnej dispozície a užívania v deň právoplatnosti rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. O odovzdaní predmetu predaja kupujúcim bude spísaný a zmluvnými stranami podpísaný písomný odovzdávací a preberací protokol, ktorého obsahom bude odpočet meračov vody, elektriny a plynu.
5. Kupujúci sa zaväzuje, že do odovzdania predmetu predaja do jeho výlučnej dispozície predávajúcim uhradí všetky záväzky, ktorý predávajúci eviduje voči tretím osobám, ktoré majú užívacie právo na predmet predaja a o ktorých bol kupujúci informovaný pred uzavretím zmluvy.
6. 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 predmetu predaja do užívania kupujúcim.
7. 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 bytu 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 bytu 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 vyhotovení obdržia 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 .....

V Spišskej Teplici dňa .....

Za predávajúceho:

Kupujúci:

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

.....  
Matúš Jakubčák  
konateľ  
Ma.Jak agency s.r.o.