

# Zmluva o prevode vlastníctva 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: [REDAKOVANÉ] IBAN: [REDAKOVANÉ]

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:**

Juraj Prcín, rod. Prcín

nar.

r.č.

trvale bytom: Moyzesova 3285/6, 058 01 Poprad

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) nehnuteľnosti:
  - nebytový priestor č. 12-1 nachádzajúci sa v suteréne bytového domu Obytný dom – A so súp. č. 20012, vchod č. 1, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ č. 504/10 o výmere 416 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorja, ku ktorému prislúcha:
  - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 104/699 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
  - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 104/699 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 „nebytový priestor“).
3. Predávajúci nadobudol 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 nebytový priestor 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 nebytového priestoru**

1. Nebytový priestor pozostáva z nasledovných miestností:

- sklad 5	31,22 m <sup>2</sup>
- sklad 4	35,02 m <sup>2</sup>
- sklad 3	8,17 m <sup>2</sup>
- chodba a schodisko	13,93 m <sup>2</sup>
- sklad 2	12,02 m <sup>2</sup>
- sklad 1	3,63 m <sup>2</sup> .

2. Celková výmera nebytového priestoru je 103,99 m<sup>2</sup>.
3. Vstup do nebytového priestoru je zo západnej strany. Okná sú osadené drevené dvojité. Dvere sú osadené v drevených zárubniach. Podlaha je z cementového poteru, steny sú omietnuté a značne poškodené. Keramické obklady sa v miestnostiach nenachádzajú. Zrealizované sú rozvody elektroinštalácie. Cez priestory v 1. PP sú vedené vnútorné rozvody vody a kanalizácie. Miestnosti nedisponujú vybavením (ako napr. umývadlo, batérie a pod.)

## **Článok III.**

### **Určenie spoločných častí a spoločných zariadení domu**

1. S vlastníctvom 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: základy domu, zvislé konštrukcie, klampiarske konštrukcie, múry, strecha a zastrešenie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené: vykurovanie, elektroinštalácia, bleskozvod, vodovod a kanalizácia, plynovod, a spoločná televízna anténa.

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

Predávajúci prehlasuje a zaručuje kupujúcim, že:

- 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 a nebytových priestorov na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z.,
- b) na nebytovom priestore 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 nebytovým priestorom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, a to parcela č. 504/10 o výmere 416 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 104/699.

**Článok VI.**  
**Prehlásenia kupujúceho**

Kupujúci prehlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že sa s prehláseniami predávajúceho oboznámil, že sa zoznámil so stavom nebytového priestoru fyzickou prehliadkou na mieste samom, kde sa nebytový priestor 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 nebytový priestor vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku v celkovej výške **3.000,- € s DPH** (slovom: tritisíc eur).
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 nebytový priestor nachádza, 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 nebytového priestoru, zmluvné strany neprikladajú k tejto zmluve vyhlásenie správcu, resp. predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a ani vyhlásenie prenajímateľa, nakoľko prevádzaný nebytový priestor 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 nádvoria, 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 nebytovému priestoru 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 kupujúcemu 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 a zriadení vecného bremena 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 povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. O odovzdaní predmetu predaja kupujúcemu 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 predmetu predaja do užívania kupujúcemu.
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 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 nebytového priestoru 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 kupujúceho 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 rovnopisoch, z ktorých po jednom obdržia pri podpise tejto zmluvy predávajúci a kupujúci a dva rovnopisy 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 Poprade dňa .....

Za predávajúceho:

Kupujúci:

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

.....  
Juraj Prcín