

# Zmluva o prevode vlastníctva bytu 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

IČO: 36 280 127

DIČ: 2022129384

IČ DPH: SK2022129384

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

č. účtu: [REDAKOVANÉ] IBAN: [REDAKOVANÉ]

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

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:

Mgr. Katarína Holečková, rod. Holečková

nar. xxxxxxxxxxxx, r.č. xxxxxxxxxxxx

trvale bytom: Višňová 15, 831 01 Bratislava

štátna príslušnosť:

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

za nasledujúcich podmienok:

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú vo vlastníctve predávajúceho, a to:

1.1 **byt č. 12** nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu so súp. č. 9, vchod č. 1, zapísaného na LV č. 1045, k.ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/75 o výmere 403 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, v podiele 1/1 k celku, ku ktorému prislúcha:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4385/108837 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4385/108837 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený;
- **priestor č. 12-13** nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súp. č. 9, vchod č. 1, zapísaný na LV č. 1045, k. ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, ktorý je postavený na

pozemku parcela registra C KN č. 564/75 o výmere 403 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría v podiele 1/34 k celku, k nebytovému priestoru prislúcha:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1787/108837 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1787/108837 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený;

**(ďalej len „byt a nebytový priestor“)**

2. Predávajúci týmto predáva zo svojho výlučného vlastníctva byt a nebytový priestor špecifikované v článku I. ods. 1 tejto zmluvy v stave v akom sa nachádzajú so všetkými ich zákonným príslušenstvom a kupujúci ich v stave v akom sa nachádzajú kupuje do svojho výlučného vlastníctva, resp. spoluvlastníctva a zaväzuje sa uhradiť predávajúcemu kúpnu cenu za podmienok dohodnutých v článku VIII. tejto zmluvy.

**Článok II.**

**Popis a rozloha bytov**

1. Byt č. 12 pozostáva z nasledovných miestností:

- izba č. 1	11,63 m <sup>2</sup>
- izba č. 2	11,80 m <sup>2</sup>
- WC	0,92 m <sup>2</sup>
- kúpeľňa	3,18 m <sup>2</sup>
- chodba č. 1	6,81 m <sup>2</sup>
- chodba č. 2	1,85 m <sup>2</sup>
2. Celková výmera bytu je 43,85 m<sup>2</sup>. Z celkovej výmery bytu na podlahovú plochu bytu pripadá 36,19 m<sup>2</sup>. K bytu patria aj dva balkóny o výmere 7,66 m<sup>2</sup>.
3. Byt č. 12 pozostáva z dvoch izieb, samostatného WC a samostatnej kúpeľne, dvoch chodieb a dvoch balkónov. Orientovaný je na juh. Dvere bytu sú hladké, plné, v oceľových zárubniach, podlahy sú z PVC krytín a v kúpeľni a WC z keramickej dlažby. Okná sú osadené drevené, zdvojené. Steny sú omietnuté hladkou omietkou. V hygienických zariadeniach sú steny obložené keramickým obkladom, kde sa v kúpeľni nachádza sprchovací kút so sprchovou pákovou batériou a umývadlo s pákovou batériou. V miestnosti určenej pre WC sa nachádza WC s nízkym splachovaním.

**Článok III.**

**Popis nebytového priestoru**

1. Nebytový priestor č. 12-13 tvorí jedna miestnosť nachádzajúca sa prízemí bytového domu o výmere 17,87 m<sup>2</sup>. Nebytový priestor je využívaný ako kotolňa. Prístupný je požiarnymi dverami. Presvetlenie je drevenými zdvojenými oknami. Podlaha je z cementového poteru. Miestnosť je bez vybavenia, zrealizované sú elektrické inštalácie svetelné.
2. V nebytovom priestore je umiestnená kotolňa, ktorá je využívaná pre potreby bytového domu so súp. č. 22073, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/63 o výmere 423 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, zapísaného na LV č. 1044, k.ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, ako aj bytového domu so súp. č. 9, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/75 o výmere 403 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, zapísaného na LV č. 1045, k. ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad.

**Článok IV.**  
**Určenie spoločných častí a spoločných zariadení domu**

1. S vlastníctvom bytu 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: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené: vykurovanie, elektroinštalácia, bleskozvod, vodovod a kanalizácia, telefónna prípojka a spoločná televízna anténa.

**Článok V.**  
**Prehlásenia predávajúceho**

Predávajúci prehlasuje a zaručuje kupujúcemu, že:

- a) byt a nebytový priestor sú bez akýchkoľvek právnych väd, neviaznu na nich 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 byte a 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 VI.**  
**Práva k pozemku**

Predávajúci spolu s bytom a nebytovým priestorom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, a to parcela č. 564/75 o výmere 403 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti spoluvlastníckych podielov uvedených v článku I. tejto zmluvy.

**Článok VII.**  
**Prehlásenia kupujúceho**

1. Kupujúci prehlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že sa s prehláseniami predávajúceho oboznámil, že sa zoznámil so stavom bytu a nebytového priestoru fyzickou prehliadkou na mieste samom, kde sa byt a nebytový priestor nachádzajú a je mu tak ich stav dobre známy.
2. Kupujúci sa zaväzuje, že nebytový priestor č. 12-13, v ktorom je umiestnená kotolňa a ktorý je predmetom tejto zmluvy v podiele uvedenom v článku I. tejto zmluvy, sprístupní povereným osobám za účelom údržby, opravy, servisu, odpočtov meracích zariadení a všetkých s tým spojených povinností v nevyhnutnej možnej miere.
3. Kupujúci prehlasuje, že v zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. nepožaduje zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.

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

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za byt a nebytový priestor vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku v celkovej výške **24.000,- € vrátane DPH (slovom: dvadsaťštyritisíc eur)**.
2. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť kúpnu cenu nasledovne:
  - prvú časť kúpnej ceny vo výške **7.200,- €** (slovom: sedemtisícdvesto eur) **vrátane DPH** uhradí kupujúci bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 7 dní odo dňa doručenia kúpnej zmluvy;
  - druhú časť kúpnej ceny vo výške **16.800,- €** (slovom: šestnásťtisícosemsto eur) **vrátane DPH** sa kupujúci zaväzuje uhradiť bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 10 dní odo dňa podpisu zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
3. Kupujúci je oprávnený uhradiť kúpnu cenu v plnej výške aj jednorázovo bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr však do 7 dní odo dňa doručenia kúpnej zmluvy.
4. V prípade neuhradenia niektorej časti kúpnej ceny je predávajúci oprávnený od zmluvy odstúpiť. Kúpna cena sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet predávajúceho.
5. 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 IX. Správa domu**

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho, že za účelom správy bytového domu, v ktorom sa byt a nebytový priestor nachádzajú, bude zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov „GERLACH“, so sídlom Nová Polianka 22073, 059 83 Nová Polianka, Vysoké Tatry, na základe Zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 7a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Kupujúci prehlasuje, že pristúpi k Zmluve o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov uvedenej v ods. 1 tohto článku zmluvy v súlade s ustanovením zákona č. 182/1993 Z. z.
3. Nakoľko ide o prvý prevod vlastníctva bytu a nebytového priestoru, zmluvné strany neprikladajú k tejto zmluve vyhlásenie správcu, resp. predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastní bytu a nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a ani vyhlásenie prenajímateľa, nakoľko prevádzaný byt a nebytový priestor nie je predmetom nájmu.

## **Článok X. Zmluva o zriadení vecného bremena**

1. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 7, katastrálne územie Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad je povinný z vecného bremena výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľností, a to pozemku - parcela registra „C KN“ č. 564/73 - zastavané plochy a nádvoria, pozemku -

parcela registra „C KN“ č. 564/74 - zastavané plochy a nádvoría a pozemku - parcela registra „C KN“ č. 564/5 - zastavané plochy a nádvoría (ďalej ako „slúžiace pozemky“).

2. Zmluvné strany sa týmto dohodli na zriadení vecného bremena *in rem* spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez slúžiace pozemky bližšie špecifikované v ods. 1 tohto článku 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 slúžiacich pozemkov uvedené v ods. 1 tohto článku.

#### **Článok XI. Kotolňa**

1. Zdrojom tepla pre bytový dom so súp. č. 22073, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/63 o výmere 423 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, zapísaný na LV č. 1044, k.ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad a bytový dom so súp. č. 9, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/75 o výmere 403 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, zapísaný na LV č. 1045, k. ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad (ďalej len „bytové domy“) je technologické zariadenie - systému ECO 90 ZDROJ TEPLA NA PLYNOVÉ PALIVO – „Kotolňa – VZZ Nová Polianka 9 – Ubytovňa“, ktorá sa nachádza v nebytovom priestore č. 12-13 v obytnom dome so súp. č. 9 na pozemku parc. č. 564/75, zapísanom na LV č. 1045, k.ú. Starý Smokovec. Vlastníkom tohto zariadenia je spoločnosť KOOR, s.r.o., Bajzova 1, 821 08 Bratislava, IČO: 45 628 246, ktorá zabezpečuje prevádzku, správu, riadenie a kontrolu technologického zariadenia a jeho nepretržitý bezporuchový chod (ďalej len „správca zariadenia“).
2. Technologické zariadenie špecifikované v ods. 1 tohto článku zostáva počas koncesnej doby 10 rokov odo dňa uzatvorenia zmluvy o dodávke a odbere tepla zo dňa 1.7.2013 vo vlastníctve správcu zariadenia. Správca zariadenia je zároveň dodávateľom tepla, pričom po uplynutí koncesnej doby 10 rokov prevedie správca zariadenia všetky technologické zariadenia na výrobu a dodávku tepla do vlastníctva predávajúceho.
3. Kupujúci sa ako budúci vlastníci bytu v bytovom dome so súp. č. 9 týmto zaväzuje, že prevezme záväzok predávajúceho voči správcovi zariadenia, ktorého predmetom je technologické zariadenie - systému ECO 90 ZDROJ TEPLA NA PLYNOVÉ PALIVO – „Kotolňa – VZZ Nová Polianka 9 – Ubytovňa“, v opačnom prípade, má predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť. Prevzatie záväzku sa uskutoční bezodplatnou zmluvou medzi predávajúcim (HOREZZA, a.s.) na jednej strane a vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp. č. 22073 na pozemku parc. č. 564/63 zapísanom na LV č. 1044 a bytovom dome so súp. č. 9 na pozemku parc. č. 564/75 zapísanom na LV č. 1045 na strane druhej. Súčasťou prevzatia záväzku predávajúceho voči správcovi zariadenia je aj vzor zmluvy o dodávke a odbere tepla so správcom zariadenia.
4. V prípade, ak dôjde k odstúpeniu od tejto zmluvy podľa ods. 3 tohto článku zmluvy je predávajúci povinný vrátiť kupujúcemu kúpnu cenu v plnej výške, ktorú kupujúci zaplatil predávajúcemu a kupujúci je povinný odovzdať predmet predaja predávajúcemu v stave, v akom ho od predávajúceho prevzal. V prípade odstúpenia od zmluvy sú zmluvné strany povinné do 1 mesiaca odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy kupujúcemu zabezpečiť, aby v katastri nehnuteľností

bol v súvislosti s vlastníckymi vzťahmi k predmetu predaja dosiahnutý taký istý stav, aký existoval v deň podpisu tejto zmluvy a aby na predmete predaja neviazali žiadne iné ťarchy. V prípade, ak v čase odstúpenia od zmluvy nebude ešte rozhodnuté o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho podľa tejto zmluvy, sú zmluvné strany povinné zabezpečiť zastavenie konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva.

5. V prípade, ak nedôjde k splneniu povinnosti kupujúceho prevziať záväzok predávajúceho voči správcovi zariadenia podľa ods. 3 tohto článku zmluvy, je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 4.800,- € (slovom: štyritisícosemsto eur) s DPH, a to bez ohľadu na skutočnosť, či dôjde alebo nedôjde k odstúpeniu od zmluvy zo strany predávajúceho. Týmto ustanovením o zmluvnej pokute nie sú dotknuté ustanovenia o náhrade škody.

## **Článok XII.**

### **Ostatné dojednania zmluvných strán**

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k bytu a 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 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 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 do 30 dní odo dňa 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. Predávajúci oboznámil kupujúceho, že byt a nebytový priestor, ktoré sú predmetom tejto zmluvy sa predávajú kupujúcemu bez ich vnútorného vybavenia.
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 kupujúcemu.
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 a nebytového priestoru odhlásenie pôvodného vlastníka a nahlásenie nového vlastníka.

## **Článok XIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy touto zmluvou priamo neupravené sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka, 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 a nebytovému 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 Bratislave dňa .....

Za predávajúceho:

Za kupujúceho:

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

.....  
Mgr. Katarína Holečková