

# 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:

MVDr. Vladislav Mikulaj, rod. Mikulaj

nar. xxxxxxxxxx, r.č. xxxxxxxxxx

trvale bytom: Tajovského 1809/2, 052 01 Spišská Nová Ves

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 výlučnom vlastníctve (podiel 1/1) predávajúceho, a to:

1.1 **byt č. 10** nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu so súp. č. 22073, vchod č. 1, zapísaného na LV č. 1044, k.ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/63 o výmere 423 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, v podiele 1/1 k celku, ku ktorému prislúcha:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1750/72932 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1750/72932 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený;
- **priestor č. 8-4** nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súp. č. 22073, vchod č. 1, zapísaného na LV č. 1044, k.ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, ktorý je

postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/63 o výmere 423 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria v podiele 1/25 k celku, k priestoru 8-4 prislúcha:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 649/72932 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 649/72932 k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený; **(ďalej len „nehnutelnosti“).**

2. Predávajúci nadobudol nehnuteľnosti do svojho vlastníctva na základe Žiadosti o zápis bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.9.2014, Z 4458/14.
3. Predávajúci týmto predáva zo svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti 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 bytu**

1. Byt č. 10 pozostáva z nasledovných miestností:

- izba	11,87 m <sup>2</sup>
- WC	2,17 m <sup>2</sup>
- chodba	3,46 m <sup>2</sup> .
2. Celková výmera bytu je 17,50 m<sup>2</sup>.
3. Byt č. 10 pozostáva z izby, samostatného WC, kúpeľne s umývadlom a sprchovým kútom a chodby. Orientovaný je na juh. Byt je čiastočne zrekonštruovaný, má osadené plastové okná, nové keramické obklady a keramickú dlažbu, vybavenie kúpeľne a WC. Dvere bytu sú hladké, plné, v oceľových zárubniach. Podlahy sú v chodbe, v izbe sa nachádza koberec a v hygienických miestnostiach sú položené keramické dlažby. Steny sú omietnuté hladkou omietkou. V hygienickej miestnosti je osadené WC s nízkym splachovaním, v kúpeľni je umývadlo s pákovou batériou, sprchovací kút so sprchovou batériou.

## **Článok III. Popis nebytového priestoru**

1. Nebytový priestor č. 8-4 tvorí jedna miestnosť nachádzajúca sa na prvom nadzemnom podlaží o výmere 6,49 m<sup>2</sup>. Nebytový priestor je využívaný ako sklad, je orientovaný na juh. Prístupný je drevenými presklenými dverami v presklenej stene. Osadené sú plastové okná. Na podlahe sú koberce. Miestnosť je bez vybavenia, zrealizované sú elektrické inštalácie svetelné.
2. V nebytovom priestore je umiestnená elektrická rozvodňa, 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 nádvoria, 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 nádvoria, 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 nehnuteľností 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) nehnuteľnosti 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. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 182/1993 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 zmariť účel tejto zmluvy.

**Článok VI.**  
**Práva k pozemku**

Predávajúci spolu s nehnuteľnosťami prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, a to parcela č. 564/63 o výmere 423 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 nehnuteľností fyzickou prehliadkou na mieste samom, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú a je mu tak ich stav dobre známy.
2. Kupujúci sa zaväzuje, že nebytový priestor č. 8-4, v ktorom je umiestnená elektrická rozvodňa 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 nehnuteľností 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 nehnuteľnosti vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku v celkovej výške **6.166,- € s DPH** (slovom: šesťtisíc jednostašesťdesiatšesť eur).
2. Kúpnu cenu kupujúci uhradí bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 30 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 IX.**

##### **Správa domu**

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho, že za účelom správy bytového domu, v ktorom sa nehnuteľnosti 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.
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 nehnuteľností, zmluvné strany neprikladajú k tejto zmluve vyhlásenie správcu, resp. predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastníky bytov a nebytových priestorov nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

#### **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 o výmere 6.453 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, pozemku - parcela registra „C KN“ č. 564/74 o výmere 340 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria a pozemku - parcela registra „C KN“ č. 564/5 o výmere 4.094 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria (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 slúžiaceho pozemku uvedeného 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 01.07.2013 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 nehnuteľností v bytovom dome so súp. č. 22073 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 vlastníkmi 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 uzatvorenie 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 80 % zo zaplatenej kúpnej ceny najneskôr do 1 mesiaca odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy kupujúcemu 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.

## **Článok XII.**

### **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 a zriadení vecného bremena hradí kupujúci, pričom náklady spojené s overením podpisu predávajúceho si hradí predávajúci v plnej výške sám.
4. Predávajúci odovzdá nehnuteľnosti kupujúcemu v deň podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, ktorého obsahom bude odpočet meračov vody, elektriny a plynu. Odo dňa podania návrhu na vklad je kupujúci oprávnený s nehnuteľnosťami nakladať v rozsahu a za podmienok výkonu užívateľských práv v zmysle Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.
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 nehnuteľností odhlásenie pôvodného vlastníka a nahlásenie nových vlastníkov.

## **Článok XIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy touto zmluvou priamo neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z., 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 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 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 .....

Vo Vysokých Tatrách dňa .....

Za predávajúceho:

Kupujúci:

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

.....  
MVDr. Vladislav Mikulaj