

Zmluva o prevode vlastníctva nebytových priestorov

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: xxxxxxxxxxxxxxxx IBAN: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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:

Zuzana Vojteková, rod. Kahancová

nar. xxxxxxxxxx, r.č. xxxxxxxxxx

trvale bytom: Tatranská 12, 080 01 Prešov

štátna príslušnosť:

a manžel

Martin Vojtek, rod. Vojtek

nar. xxxxxxxxxx, r.č. xxxxxxxxxx

trvale bytom: Tatranská 12, 080 01 Prešov

štátna príslušnosť:

(ďalej len „kupujúci“ a/alebo „oprávnení 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 **nebytový priestor č. 14** nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súp. č. 9, vchod č. 1, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/75 o výmere 403 m² - zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. 1045, k.ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad v podiele 1/1 k celku, ku ktorému prislúcha:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1775/108837 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1775/108837 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, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/75 o výmere 403 m² - zastavané plochy a nádvoría v podiele, zapísaný na LV č. 1045, k. ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad 1/34 k celku, k nebytovému priestoru príslúcha:
- 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 „nehnutelnosti“).

2. Predávajúci týmto predáva zo svojho vlastníctva nehnuteľnosti 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 nachádza kupujú do svojho výlučného bezpodielového vlastníctva manželov a zaväzujú sa uhradiť predávajúcemu kúpnu cenu za podmienok dohodnutých v článku VII. tejto zmluvy.

Článok II.

Popis nebytových priestorov

1. Nebytový priestor č. 14 je využívaný ako sklad, ktorý bol v minulosti využívaný ako kotolňa. Prístup je plechovými dverami. Presvetlenie je drevenými zdvojenými oknami. Podlaha je z cementového poteru. Miestnosť je bez vybavenia, zrealizované sú elektrické inštalácie svetelné a motorické.
2. Celková výmera nebytového priestoru je 17,75 m².
3. Nebytový priestor č. 12-13 tvorí jedna miestnosť nachádzajúca sa prízemí bytového domu o výmere 17,87 m². 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.
4. 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 m² - 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 m² - zastavané plochy a nádvoría, zapísaného na LV č. 1045, k. ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad.

Článok III.

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 IV. Vyhlásenia predávajúceho

Predávajúci vyhlasuje, že:

- a) nehnuteľnosti sú bez akýchkoľvek právnych väd, neviaznu na nich žiadne zádržné práva tretích osôb, nie sú k nim 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 len „zákon č. 182/1993 Z. z.“),
- b) na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne vecné a ani záväzkové práva tretích osôb týkajúce sa predmetu predaja, žiadne vecné a ani záväzkové práva tretích osôb zriadené do budúcnosti, predovšetkým žiadne nájomné právo 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, zmať nadobudnutie nehnuteľností do výlučného vlastníctva kupujúcich.

Článok V. Práva k pozemku

Predávajúci spolu s nehnuteľnosťami prevádza na kupujúcich aj spoluvlastnícke podiely na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, a to parcela č. 564/75 o výmere 403 m² - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti spoluvlastníckych podielov uvedených v článku I. tejto zmluvy. Bytový dom je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Článok VI. Vyhlásenia kupujúcich

1. Kupujúci vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sa s vyhláseniami predávajúceho oboznámili, že sa zoznámili so stavom nehnuteľností fyzickou prehliadkou na mieste samom, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú a nevyhradujú si žiadne osobitné vlastnosti predmetu kúpy a na základe týchto skutočností kupujú nehnuteľnosti od predávajúceho tak ako stoja a ležia.
2. Kupujúci sa zaväzujú, že nebytový priestor č. 12-13, v ktorom je umiestnená plynová kotolňa a ktorého prevod v spoluvlastníckom podiele uvedenom v článku I. tejto zmluvy tvorí predmet tejto zmluvy, sprístupnia povereným osobám za účelom údržby, opravy, servisu, odpočtov meracích zariadení a všetkých s tým spojených povinností v nevyhnutnej možnej miere.

Článok VII. Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za prevod nehnuteľnosti vrátane k tejto prináležiacich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku v celkovej výške **2.356,- €** (slovom dvetisícristopäťdesiatšesť eur) **vrátane DPH**.
2. Kúpnu cenu kupujúci uhradia bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 10 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, v opačnom prípade je predávajúci oprávnený od zmluvy odstúpiť. Kúpna cena sa považuje za uhradenú 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 kupujúcich, 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 prehlasujú, že pristúpia 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 vlastník 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 a ani vyhlásenie prenajímateľa, nakoľko prevádzaný nebytový priestor a byty č. 8 a 9 nie sú predmetom nájmu.

Článok IX. 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) nehnuteľnosti, 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 nádvoria, a pozemku - parcela registra „C KN“ č. 564/5 - 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 špecifikované v ods. 1 tohto článku v prospech oprávnených z vecného bremena a každého budúceho vlastníka nehnuteľností uvedených v článku I. ods. 1 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zriadení vecného bremena spočívajúceho v povinnosti kupujúcich strpieť uloženie rozdeľovačov kotolne na kúrenie a obehových čerpadiel v priestore č. 8-14 špecifikovaného v článku I ods. 1 zmluvy a umožniť prístup osobám zodpovedným za údržbu, opravu a servis zariadení uložených v priestore č. 8-14. Kupujúci sa pre účely tohto odseku zmluvy považujú za povinného z vecného bremena.
4. Oprávnení z vecného bremena práva zodpovedajúce vecnému bremenu prijímajú a povinný z vecného bremena je povinný ich strpieť.
5. Vecné bremeno sa zriaďuje bezodplatne.
6. Oprávnení z vecného bremena sa zaväzuje pomerne znášať náklady na zachovanie, údržbu a opravy slúžiacich pozemkov uvedených v ods. 1 tohto článku.

Článok X. 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 m² - zastavané plochy a nádvoría, zapísaný na LV č. 1044, k.ú. Starý Smokovec, obec Vysoké Tatry, okres Poprad a pre bytový dom so súp. č. 9, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C KN č. 564/75 o výmere 403 m² - 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, ktorá trvá 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 nebytového priestoru v bytovom dome so súp. č. 9 týmto zaväzuje, že prevezme záväzok predávajúceho voči správcovi zariadenia, ktorého predmetom je právo a povinnosť využívať technologické zariadenie - systému ECO 90 ZDROJ TEPLA NA PLYNOVÉ PALIVO – „Kotolňa – VZZ Nová Polianka 9 – Ubytovňa“, uzatvorenie zmluvy o dodávke a odbere tepla na obdobie koncesnej doby (do 30.06.2023), právo spoločenstva vlastníkov odkúpiť kotolňu po uplynutí koncesnej doby za 1 euro, príp. pred jej uplynutím, 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 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 kupujúcim kúpnu cenu v plnej výške, ktorú kupujúci zaplatili predávajúcemu, a to najneskôr do 1 mesiaca odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy kupujúcim a kupujúci sú povinní odovzdať predmet predaja predávajúcemu v stave, v akom ho od predávajúceho prevzali. V prípade odstúpenia od zmluvy sú zmluvné strany povinné do 1 mesiaca odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy kupujúcim 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 kupujúcich podľa tejto zmluvy, sú zmluvné strany povinné zabezpečiť zastavenie konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva.
5. V prípade, ak nedôjde k splneniu povinnosti kupujúcich prevziať záväzok predávajúceho voči správcovi zariadenia podľa ods. 3 tohto článku zmluvy, sú kupujúci povinní zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 470,- 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 XI.
Ostatné dojednania zmluvných strán

1. Kupujúci nadobudnú vlastnícke právo dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Poprad, Katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcich.
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 hradia kupujúci, pričom náklady spojené s overením podpisu predávajúceho si hradí predávajúci v plnej výške sám.
4. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať nehnuteľnosti kupujúcim do výlučnej dispozície a užívania do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. O odovzdaní nehnuteľností kupujúcemu bude spísaný a zmluvnými stranami podpísaný písomný odovzdávací a preberací protokol, ktorého obsahom bude odpočet meračov vody, elektriny a plynu.
5. Predávajúci oboznámil kupujúcich, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tejto zmluvy sa predávajú 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 zaväzujú 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 kupujúcich, zabezpečia u poskytovateľov plnení spojených s užívaním nehnuteľností odhlásenie pôvodného vlastníka a nahlásenie nových vlastníkov.

Článok XII.
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou priamo neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 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 kupujúcich po predchádzajúcom zverejnení zmluvy. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením celého obsahu zmluvy, okrem ustanovení zmluvy týkajúcich sa osobných údajov, ktoré sa nezverejňujú, v Centrálnom registri zmlúv.

6. 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.
7. 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 Prešove dňa

Za predávajúceho:

Kupujúci:

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

.....
Zuzana Vojteková

.....
Martin Vojtek