

Zmluva o nadstavbe domu

uzavretá podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

1.

Stavebník:

Obchodné meno **STAVIMAT s.r.o.**
Sídlo: Dopravná 1907/3, 075 01 Trebišov
IČO: 43 953 859
DIČ: 2022538254
IČ DPH: SK 2022538254
Zastúpená: Jozef Horvát, konateľ spoločnosti
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,
Oddiel: Sro., Vložka č.:21162/V
(ďalej ako „stavebník”)

a

2.

Vlastník bytov:

Názov **Mesto Sečovce**
Sídlo: Námestie sv. Cyrila a Metoda 43/27 07801 Sečovce
IČO: 00331899
DIČ: 2020724343
Zastúpená: PaedDr. Dominik Frajkor, primátor
(ďalej ako „mesto”)

I. Úvodné ustanovenia

Súčasný stav

- 1) Stavebník bol stavebníkom stavby povolenej na základe stavebného povolenia č. 2981/110/2013 zo dňa 13.06.2013, ktorú povolil Stavebný úrad Sečovce a ktorou sa povolila stavba **„Prestavba nebytového priestoru na byty ul. Blatná Sečovce – rekonštrukcia a nadstavba“, číslo súpisné 424, postavený na pozemkoch parcely číslo 1202, 1205 evidovaných podľa registra „C“ KN v katastrálnom území Sečovce.** Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 23.03.2015. Na základe realizácie stavby a na základe kolaudácie stavby bolo postavených 24 bytov, ktoré sú zapísané na LV 6179, ktorý je vedený Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Sečovce, obec Sečovce, bytový dom s.č. 424, postavený na parc. reg. C KN parc. č. 1203/1 o výmere 814 m² a ktorého/ktorých vlastníkom po kolaudácii bol stavebník (ďalej iba „Bytový dom blok A“).
- 2) Stavebník je stavebníkom stavby povolenej na základe stavebného povolenia 71/005/2015 zo dňa 25.02.2015, ktorú povolil Stavebný úrad Sečovce a ktorou sa povolila stavba **„Prestavba nebytového priestoru na byty ul. Blatná Sečovce – II. Etapa nadstavba a prístavba“, číslo súpisné 424, postavený na pozemkoch reg. C KN**

parcely číslo 1203/2, 1205/4, 1205/1, 1205/2, 1205/3, 1205/5 evidované v katastrálnom území Sečovce,. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 23.03.2015.

- 3) Stavebník Kúpnu zmluvou zo dňa 25.07.2016 v znení jej neskorších dodatkov predal mestu Bytový dom blok A a byty č. 1 až 24 s podielom na spoločné časti 1, spoločné zariadenia 1 príslušenstvo 1, pozemok 1 a príľahlý pozemok 1 a to bez úpravy vlastníckych a spoluvlastníckych podielov na rozostavanej stavbe podľa ods. 2 tohto článku

K.Ú.	Bytový dom s.č. Bytový blok A /LV	na pozem. Parc. reg. C p.č./ Druh/ Výmera	Poschodie/ Vchod/ Byt číslo	Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlast. podiel k pozemku	Vlastník/ podiel
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	Prízemie/1/1	4288/100000	Mesto Sečovce/ 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	Prízemie/1/2	4288/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	Prízemie/2/3	4093/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	Prízemie/2/4	4388/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	Prízemie/2/5	3937/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	Prízemie/2/6	4107/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	Prízemie/3/7	3965/100000	Mesto Sečovce 1/1

Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	Prízemie/3/8	3965/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/1/9	4286/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/1/10	4286/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/2/11	4326/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/2/12	4361/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/2/13	3935/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/2/14	4106/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/3/15	3935/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/3/16	3935/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/2/17	4357/100000	Mesto Sečovce 1/1

Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	1/2/18	4351/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	2/2/19	4405/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	2/2/20	4441/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	2/2/21	4060/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	2/2/22	4060/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	2/3/23	4071/100000	Mesto Sečovce 1/1
Sečovce	424/ 6179	1203/1/ Zast. pl. a nád./ 814 m ²	2/3/24	4054/100000	Mesto Sečovce 1/1

- 4) Mesto je na základe zmluvy uvedenej v ods. 3 tohto článku vlastníkom Bytového domu bloku A a bytov č 1 až 24 v Bytovom dome bloku A a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve v bytovom dome v katastrálnom území Sečovce, postavenom na parc. Reg. C KN, 1203/1, s.č. 424, ktorý je zapísaný na LV 6179.
- 5) Mesto je vlastníkom zastavaných plôch a nádvorí, na ktorých Bytový dom blok A stojí a taktiež príľahlých pozemkov:
- a) pozemok reg. C KN 1203/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 814 m² v katastrálnom území Sečovce, zapísaný na LV 6179 (ďalej len „pozemok 1“),
 - b) pozemok reg. C KN 1205/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1287 m² v katastrálnom území Sečovce, zapísaný na LV 6179,
 - c) pozemok reg. C KN 1205/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 389 m² v

katastrálnom území Sečovce, zapísaný na LV 6179 (ďalej len b) a c) spoločne ako “príľahlý pozemok 1”).

- 6) Spoločnými časťami domu Bytový dom blok A sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. (ďalej len „spoločné časti 1“).
- 7) Spoločnými zariadeniami domu Bytový dom blok A sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky (ďalej len „spoločné zariadenia 1“).
- 8) Spoločnými časťami domu Bytový dom blok A a príslušenstvom domu Bytový dom blok A, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo 1“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na príľahlom pozemku 1.
- 9) Stavebník je vlastníkom rozostavanej bytovej budovy podľa ods. 2, rozostavaných bytov a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve rozostavanej stavby s.č. 424 v katastrálnom území Sečovce, postavenej na parc. Reg. C KN, 1203/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m² ktorá je zapísaná ako rozostavaná stavba na LV 6336. Stavebník je vlastníkom zastavaných plôch a nádvorí, na ktorých rozostavaná prístavba stojí a taktiež príľahlých spevnených plôch:
 - a) pozemok reg. C KN 1203/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m² v katastrálnom území Sečovce, zapísaný na LV 6336 (ďalej len “pozemok 2”)
 - b) pozemok reg. C KN 1205/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m² v katastrálnom území Sečovce, zapísaný na LV 6169
 - c) pozemok reg. C KN 1205/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66 m² v katastrálnom území Sečovce, zapísaný na LV 2745 (ďalej len b) a c) spoločne ako “ príľahlý pozemok 2”)(spoločne ďalej ako „ Bytový dom blok B“)
- 10) Spoločnými časťami rozostavanej nadstavby Bytový dom blok B sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. (ďalej len „ spoločné časti 2“)
- 11) Spoločnými zariadeniami rozostavanej nadstavby Bytový dom blok B sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne

tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky (ďalej len „spoločné zariadenia 2“)

- 12) Spoločnými časťami rozostavanej nadstavby Bytový dom blok B a príslušenstvom domu Bytový dom blok B, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo 2“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na príľahlom pozemku 2.
- 13) Veľkosť spoluvlastníckych podielov prislúchajúcich k jednotlivým bytom na spoločných častiach 2, spoločných zariadeniach 2 a pozemku 2 podľa veľkosti podlahovej plochy bytov bola pred uzavretím tejto zmluvy takáto:

K.Ú.	Bytový dom s.č. Bytový blok B /LV	Na pozem. parc. reg. C p.č./ Druh/ Výmera	Poschodie/ Vchod/ Byt číslo	Podiel priestoru na spoločných časťach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlast. podiel k pozemku	Vlastník/ podiel
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	Prízemie/0/25	8158/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	Prízemie/0/26	8212/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	Prízemie/0/27	8508/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	Prízemie/0/28	8092/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	1/0/29	8306/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	1/0/30	8347/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	1/0/31	8616/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1

Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	1/0/32	8239/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	2/0/33	8266/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	2/0/34	8374/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	2/0/35	8616/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/ 6336	1203/2/ Zast. pl. a nád./ 343 m ²	2/0/36	8266/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1

- 14) Bytový dom blok B je stavebnotechnicky súčasťou **Bytovému domu blok A**.
- 15) Stavebník je ďalej vlastníkom rozostavanej bytovej budovy podľa ods. 2 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve rozostavanej stavby v katastrálnom území Sečovce, postavenej na parc. Reg. C KN, 1205/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 250 m², ktorá je zapísaná ako rozostavaná stavba na LV 6337. Stavebník je vlastníkom zastavaných plôch a nádvorí, na ktorých rozostavaná prístavba stojí a taktiež príľahlých spevnených plôch:
- a) pozemok reg. C KN 1205/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 250 m² v katastrálnom území Sečovce, zapísaný na LV 6337 (ďalej len "pozemok 3")
 - b) pozemok reg. C KN 1205/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 278 m² v katastrálnom území Sečovce, zapísaný na LV 6169
 - c) pozemok reg. C KN 1205/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² v katastrálnom území Sečovce, zapísaný na LV 6169 (ďalej len b) a c) spoločne ako "príľahlý pozemok 3")
- (ďalej spoločne len „Bytový dom blok C“).
- 16) Spoločnými časťami rozostavanej nadstavby Bytový dom blok C sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. (ďalej len „spoločné časti 3“).
- 17) Spoločnými zariadeniami rozostavanej nadstavby Bytový dom blok C sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné,

kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky (ďalej len „spoločné zariadenia 3“).

18) Spoločnými časťami rozostavanej nadstavby Bytový dom blok C a príslušenstvom domu Bytový dom blok C, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo 3“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na príľahlom pozemku 3.

19) Veľkosť spoluvlastníckych podielov prislúchajúcich k jednotlivým bytom na spoločných častiach 3, spoločných zariadeniach 3, pozemku 3 a príľahlom pozemku 3 podľa veľkosti podlahovej plochy bytov bola pred uzavretím tejto zmluvy takáto:

<i>K.Ú.</i>	<i>Bytový dom s.č. Bytový blok C /LV</i>	<i>Na pozem. parc. reg. C p.č./ Druh/ Výmera</i>	<i>Poschodie/ Vchod/ Byt číslo</i>	<i>Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlast. podiel k pozemku</i>	<i>Vlastník/ podiel</i>
Sečovce	424/6337	1205/7/ Zast. pl. a nád./ 250 m ²	Prízemie/0/37	11352/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/6337	1205/7/ Zast. pl. a nád./ 250 m ²	Prízemie/0/38	10691/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/6337	1205/7/ Zast. pl. a nád./ 250 m ²	Prízemie/0/39	11315/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/6337	1205/7/ Zast. pl. a nád./ 250 m ²	1/0/40	11315/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/6337	1205/7/ Zast. pl. a nád./ 250 m ²	1/0/41	10691/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/6337	1205/7/ Zast. pl. a nád./ 250 m ²	1/0/42	11315/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/6337	1205/7/ Zast. pl. a nád./ 250 m ²	1/0/43	11315/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1
Sečovce	424/6337	1205/7/ Zast. pl.	2/0/44	10691/100000	STAVIMAT s.r.o.

		a nád./ 250 m ²			1/1
Sečovce	424/ 6337	1205/7/ Zast. pl. a nád./ 250 m ²	2/0/45	11315/100000	STAVIMAT s.r.o. 1/1

20) Bytový dom blok C je stavebnotechnicky súčasťou **Bytovému domu blok A.**

21) Zmluvné strany pri odpredaji Bytového domu bloku A a bytov č. 1 až 24 stavebníkom mestu neuzavreli zmluvu podľa § 22 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, čím je stavebníkovi znemožnené rozostavanú stavbu Bytového domu blok B a C dostavať a skolaudovať, nakoľko stavebník prišiel o spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam 1 a k spoločným zariadeniam 1, príslušenstvu 1, k pozemku 1, k príľahlému pozemku 1, k spoločným 1, ktoré sú stavebnotechnicky neodlučne spojené s Bytovým domom blok B a C ako súčasťou bloku A, ktorý s blokom B a C tvoria jeden samostatný stavebnotechnický celok s jedným súpisným číslom 424.

II. Predmet zmluvy

- 1) Zmluvné strany sa na základe skôr uvedeného dohodli, že na odstránenie pochybenia, ktoré spočíva v neuzavretí zmluvy podľa ods. 21) článku I tejto zmluvy a za účelom vzájomného usporiadania spoluvlastníckych vzťahov uzatvárajú túto zmluvu a to v súlade s ustanovením §22 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a to vzhľadom k tomu, že stavby Bytový dom blok A, blok B a blok C boli začaté na základe stavebného povolenia a stavebník počas výstavby odpredal Bytový dom blok A a byty č. 1 až 24 mestu.
- 2) Predmetom tejto zmluvy je najmä:
 - a) určenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru v dome,
 - b) vymedzenie a výpočet spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva a prípadne určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu alebo pozemok budú užívať len niektorí vlastníci
 - c) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoločných nebytových priestorov, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
 - d) úpravu práv k pozemku určenému na stavbu domu, identifikáciu pozemku a jeho výmeru,
 - e) určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - f) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov.
- 3) Zmluvné strany zhodne konštatujú, že na základe vydaných stavebných povolení (čl. 1

bod 1, bod 2 Zmluvy) rozostavané stavby Bytový dom blok B a Bytový dom blok C a skolaudovaná stavba bytového domu Bytový dom Blok A, s prideleným súpisným číslom 424 tvoria jeden stavebnotechnický celok, so spoločnými časťami domu, spoločnými zariadeniami domu a spoločnými časťami domu a príslušenstvom, pozemkom a príľahlým pozemkom a vzájomne po účinnosti tejto zmluvy získavajú podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku a príľahlému pozemku a to stavebník na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku a príľahlému pozemku Bytového domu blok A a Mesto Sečovce na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku a príľahlému pozemku Bytového domu blok B a Bytového domu blok C a to po zohľadnení výmery jednotlivých bytov a podielu ich výmery na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku a príľahlému pozemku.

- 4) Existujúce pivničné priestory prislúchajúce k jednotlivým bytom doterajších vlastníkov ostávajú v nezmenenej forme a rozlohe. Vlastníctvo priestorov vylúčených pre účely tejto zmluvy zo spoločných zariadení domu ako aj vlastníctvo existujúcich pivničných priestorov prislúchajúcich k jednotlivým bytom doterajších vlastníkov ostávajú nedotknuté.

III. Dohoda o vlastníkoch

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 25.07.2016 a na základe uzavretia tejto zmluvy budú budovy Bytový dom blok A a rozostavené budovy blok B a blok C Bytového domu budú zapísané spoločne na jednom liste vlastníctva č. 6179, ktorý je vedený Okresným úradom Trebišov katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Trebišov, pričom Bytový dom s blokmi A, B, C súp.č. 424 bude zapísaný ako postavený na pozemku podľa ods. 2 tohto článku. (ďalej iba ako „bytový dom“).
- 2) Pozemkom pod bytovým domom sa rozumie parcela registra C KN č. 1203/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1407 m² nachádzajúca sa v KÚ Sečovce, ktorá vznikla zlúčením pozemku 1, pozemku 2 a pozemku 3 na základe geometrického plánu č. 47458879-054/23 zo dňa 16.03.2023 spracovaného obchodnou spoločnosťou GLOBEL s.r.o, so sídlom Chlmecká 414/6, Malý Horeš, IČO: 47 458 879, overeného dňa 28.04.2023 pod číslom G1-177/2023.
- 3) Príľahlým pozemkom k bytovému domu sa rozumie parcela registra C KN č. 1205/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2560 m² v katastrálnom území Sečovce, ktorá vznikla zlúčením príľahlého pozemku 1, príľahlého pozemku 2 a príľahlého pozemku 3 na základe geometrického plánu č. 47458879-054/23 zo dňa 16.03.2023 spracovaného obchodnou spoločnosťou GLOBEL s.r.o, so sídlom Chlmecká 414/6, Malý Horeš, IČO: 47 458 879, overeného dňa 28.04.2023 pod číslom G1-177/2023
- 4) Pozemok a príľahlý pozemok, budú zapísané na liste vlastníctva č. 6179 rovnako ako bytový dom s. č. 424.

- 5) Spoločnými časťami bytového domu sa rozumejú spoločné časti 1, spoločné časti 2 a spoločné časti 3.
- 6) Spoločnými zariadeniami bytového domu sa rozumejú spoločné zariadenia 1, spoločné zariadenia 2 a spoločné zariadenia 3.
- 7) Spoločnými časťami a príslušenstvom bytového domu sa rozumejú príslušenstvo 1, príslušenstvo 2 a príslušenstvo 3.
- 8) Na základe uvedeného sa mesto a stavebník dohodli na vlastníctve bytov v bytovom dome a na podiely priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlast. podiel k pozemku a príslušenstvu takto:

<i>K.Ú</i>	<i>Bytový dom s.č.</i>	<i>Poschodie/vchod/Byt číslo</i>	<i>Podlahová plocha bytu m²</i>	<i>Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlast. podiel k pozemku</i>	<i>Vlastník</i>
Sečovce	424	Prízemie/1/1	66,27	2326/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	Prízemie/1/2	66,27	2326/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	Prízemie/2/3	63,27	2221/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	Prízemie/2/4	67,83	2381/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	Prízemie/2/5	60,85	2136/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	Prízemie/2/6	63,48	2228/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	Prízemie/3/7	61,29	2151/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	Prízemie/3/8	61,29	2151/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/1/9	66,25	2326/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/1/10	66,25	2326/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/2/11	66,86	2347/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/2/12	67,41	2368/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/2/13	60,82	2135/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/2/14	63,46	2228/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/3/15	60,82	2135/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/3/16	60,82	2135/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/2/17	67,35	2364/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	1/2/18	67,26	2361/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	2/2/19	68,09	2390/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	2/2/20	68,65	2410/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	2/2/21	62,76	2203/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	2/2/22	62,76	2203/100000	Mesto Sečovce

Sečovce	424	2/3/23	62,93	2209/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	2/3/24	62,66	2200/100000	Mesto Sečovce
Sečovce	424	Prízemie/0/25	60,6	2127/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	Prízemie/0/26	61	2141/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	Prízemie/0/27	63,2	2218/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	Prízemie/0/28	60,1	2110/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	1/0/29	61,7	2166/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	1/0/30	62	2176/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	1/0/31	64	2247/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	1/0/32	61,2	2148/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	2/0/33	61,4	2155/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	2/0/34	62,2	2183/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	2/0/35	64	2247/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	2/0/36	61,4	2155/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	Prízemie/0/37	63,6	2233/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	Prízemie/0/38	59,9	2103/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	Prízemie/0/39	63,4	2225/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	1/0/40	63,4	2225/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	1/0/41	59,9	2103/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	1/0/42	63,4	2225/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	1/0/43	63,4	2225/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	2/0/44	59,9	2103/100000	STAVIMAT s.r.o
Sečovce	424	2/0/45	63,4	2225/100000	STAVIMAT s.r.o

- 9) Podiely priestoru jednotlivých vlastníkov na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlast. podiel k pozemku a príslušenstvu pozemku boli určené na základe znaleckého posudku č. 2/2023 zo dňa 15.03.2023, ktorý vyhotovila Ing. Mária Dulovičová, znalkyňa evidenčné číslo 910636, v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností Určenie polohy jednotlivých bytov je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

- 10) Zástupcom vlastníka bytov patriacich mestu je primátor mesta Sečovce.
- 11) Zástupcom vlastníka bytov patriacich stavebníkovi je konateľ stavebníka.
- 12) Všetky stavebné náklady spojené s dostavbou bytového domu bloku B a bloku C ako aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie, vypracovanie statického posudku, náklady na stavebné konanie a kolaudáciu vrátane správnych poplatkov, poplatkov za osvedčenie pravosti podpisov na tejto, ako i súvisiacich zmluvách, a náklady na likvidáciu stavebných odpadov znáša Stavebník.
- 13) Vo veciach súvisiacich s dostavbou bytového domu bloku B a bloku C môže stavebník svojím zastupovaním poveriť aj tretie osoby, pričom poverenie musí oznámiť a konzultovať so splnomocnenými zástupcami mesta pred podpisom takejto zmluvy.
- 14) Stavebník sa zaväzuje ukončiť realizáciu prác špecifikovaných touto zmluvou do troch mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy tak, aby tieto boli plne v súlade so stavebným povolením, projektovou a inou technickou dokumentáciou, ktorá bola podkladom pre vydanie stavebného povolenia a tak, aby stavbu bolo možné skolaudovať.

IV. Spoločné časti a zariadenie domu, príslušenstvo

- 1) Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie (ďalej len „spoločné časti“)
- 2) Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky (ďalej „len spoločné zariadenia“).
- 3) Spoločnými časťami bytového domu a príslušenstvom domu, ktoré sa netýka jeho podstaty a bezpečnosti a sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tejto zmluvy rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).
- 4) Stavebník sa zaväzuje od dňa právoplatnosti kolaudácie budovy bloku B a bloku C bytového domu pristúpiť k zmluve o správe bytov uzavretej v bytovom dome blok A a taktiež sa zaväzuje podieľať sa na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a to podľa pravidiel určených správcom bytového domu blok A.
- 5) Stavebník sa zaväzuje, že mestu okamžite oznámi dátum nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a kópiu doručí do troch pracovných dní mestu.

V. Osobitné dojednania

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že zápisom tejto zmluvy do katastra nehnuteľností je stavebník oprávnený užívať Spoločné časti a zariadenia domu, príslušenstvo príľahlé pozemky, vchody, schodiská, vodovod, kanalizáciu, plynovú prípojku na účel dojednaný touto zmluvou.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že zápisom tejto zmluvy do katastra nehnuteľností je mesto oprávnené užívať spoločné časti a zariadenia domu, príslušenstvo, pozemky a príľahlé pozemky, vchody, schodiská, vodovod, kanalizáciu, plynovú prípojku na účel dojednaný touto zmluvou
- 3) Mesto sa zaväzuje, že strpí všetky nevyhnutné práce súvisiace s dostavbou bytov, najmä umožní osobám vykonávajúcim stavebné práce vstup do domu a v nevyhnutnom prípade vstup do bytov, ktorých sú vlastníkami za účelom technickej obhliadky pred a v priebehu stavebných a rekonštrukčných prác.
- 4) Súbežne sa Mesto zaväzuje poskytnúť stavebníkovi súčinnosť v stavebnom, kolaudačnom a katastrálnom konaní z vecného a časového hľadiska.
- 5) Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade zastavenia alebo prerušenia konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle tejto zmluvy, si vzájomne poskytnú náležitú súčinnosť v súvislosti so zápisom vlastníckych práv do katastra nehnuteľností.
- 6) Stavebník sa zaväzuje vykonávať stavebné práce tak, aby v čo najmenšej miere a rozsahu bol rušený pokoj a poriadok v dome a aby vlastník a nájomníci bytov a nebytových priestorov v dome neboli nad mieru primeranú pomerom rušení a ohrozovaní vo výkone ich vlastníckych a užívacích a nájomných práv. Schodištia bude využívať len na práce, ku ktorým sa nemožno dostať vonkajším výťahom, po vykonaní práce zabezpečí vyčistenie schodišťa a uzamknutie vchodových vstupných dverí do objektu. Mesto je povinné strpieť v nevyhnutnej miere obmedzenie jeho užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom súvisiace s realizáciou prístavby.
- 7) V prípade nesplnenia záväzku uvedeného v čl. III ods. 1 až ods. 4, ods. 14 Zmluvy je mesto oprávnené od zmluvy odstúpiť. Tým nie je dotknuté právo mesta požadovať náhradu škôd, ktoré mu takýmto konaním stavebníka vznikli.
- 8) Stavebník sa zaväzuje vykonať zmenu zápisu v KN podľa článku III. ods. 1 až ods. 4 tejto Zmluvy a uhradiť náklady spojené s katastrálnym konaním, ktoré bude smerovať aj ku vkladu novovzniknutých bytov a k zmene podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku a spevneným plochám tak, aby všetky vlastnícke práva mesta a stavebníka boli zapísané na jednom liste vlastníctva č. 6179 v katastrálnom území Sečovce do 90-tich dní od uzatvorenia tejto Zmluvy a to len, ak v rovnakej lehote nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a k ich prevodu na mesto Sečovce.

- 9) Mesto oboznámilo stavebníkov, že k Bytovému domu blok A a k jednotlivým bytom v bytovom dome, k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a k pozemku je zriadené záložné právo v prospech Štátny fond rozvoja bývania, Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542 a v prospech Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, IČO: 30416094 so sídlom Námestie Slobody 6, 810 05 Bratislava 15.
- 10) Stavebník sa zaväzuje odovzdať v kópii správcovi domu do 15 dní po kolaudácii stavby revízne správy elektro, plyn, bleskozvod a projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby.
- 11) Stavebník sa zaväzuje poistiť stavbu vrátane poistenia dodávateľmi stavebných prác. Poistenie sa vzťahuje na poistenie prístavby, vrátane poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú vykonávaním prác tretími osobami.
- 12) Stavebník zabezpečí počas výstavby priebežné upratovanie spoločných častí a zariadení domu.
- 13) Stavebník oznámi 48 hodín vopred prípadnú odstávku médií obvyklou výveskou v dome.
- 14) Stavebník bez predchádzajúceho písomného súhlasu mesta nie je oprávnený vykonať prevod vlastníckeho práva k žiadnemu bytu a nebytovému priestoru uvedeného v zmluve na kupujúceho tretiu osobu do doby splnenia záväzkov stavebníka podľa článku III. odsek 1 až 4, ods. 14, článku V. ods. 7 až 8 tejto zmluvy, inak je takýto prevod vlastníckeho práva absolútne neplatným právny úkon. Stavebník je oprávnený previesť vlastnícke právo k bytom na tretiu osobu aj bez predchádzajúceho súhlasu mesta, ak nedôjde k ich prevodu na mesto ani do 15 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

VI. Správa domu

- 1) Stavebník vyhlasuje, že dňom právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí, pristúpi k zmluve o výkone správy bytového domu so správcom Bytové hospodárstvo Sečovce s.r.o., Námestie sv. Cyrila a Metoda 43/27, 078 01 Sečovce, IČO: 36 573 477, zapísaná v ORSR Košice I, odd: Sro, vložka č. 14262/V.

VII. Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, z ktorých zmluvná strana stavebník obdrží tri vyhotovenia a zmluvná strana mesto dve vyhotovenia.
- 2) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpísali.
- 3) Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni kedy bola zmluva zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.

- 4) Úkony, ktoré vyplývajú zo zmluvy a zmluva bola schválená Mestským zastupiteľstvom v Sečovciach dňa 17.04.2024 uznesením č. 162/2024.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že návrh do katastra nehnuteľnosti podá stavebník.
- 6) V prípade odstúpenia od tejto zmluvy mestom s výnimkou dôvodov na strane stavebníka podľa čl. III ods. 1 až 4, ods. 14 tejto Zmluvy), Mesto uhradí stavebníkovi všetky preukázané náklady vynaložené ku dňu odstúpenia mesta Sečovce od tejto zmluvy.
- 7) Prílohou tejto zmluvy je situačný plán a iná dokumentácia, z ktorej je zrejmá plocha a poloha jednotlivých bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

V Sečovciach dňa 16.5.2024

V Sečovciach dňa 16.5.2024

.....
STAVIMAT s.r.o
Jozef Horvát
konateľ

.....
Mesto Sečovce
PaedDr. Dominik Frajkor
primátor