

# Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru

uzatvorená podľa § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 602 Občianskeho zákonníka

## Článok I Zmluvné strany

|                           |                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Predávajúci:</b>       | <b>Mesto Kežmarok</b>                                                                                                                                                                        |
| Sídlo:                    | Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok                                                                                                                                                           |
| Štatutárny zástupca:      | <b>PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor mesta</b>                                                                                                                                          |
| IČO:                      | 00 326 283                                                                                                                                                                                   |
| DIČ:                      | 2020697184                                                                                                                                                                                   |
| IČ DPH:                   | Mesto Kežmarok nie je platcom DPH,<br>SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa<br>§ 7a Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení<br>neskorších predpisov |
| Bankové spojenie:         | Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Kežmarok                                                                                                                                               |
| IBAN:                     | SK66 5600 0000 0016 0036 9017                                                                                                                                                                |
| /ďalej len „predávajúci“/ |                                                                                                                                                                                              |

|                        |                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Kupujúci:</b>       | <b>Ján Rušín, rodený</b>                        |
| Dátum narodenia:       |                                                 |
| Rodné číslo:           |                                                 |
| Trvalé bytom:          | 059 04 Spišské Hanušovce, štátna príslušnosť SR |
| Bankové spojenie:      | Slovenská sporiteľňa, a. s.                     |
| IBAN:                  |                                                 |
| /ďalej len „kupujúci“/ |                                                 |

## Článok II Predmet zmluvy

- Predmetom zmluvy je prevod nehnuteľnosti v katastrálnom území Kežmarok, ktorej výlučným vlastníkom je predávajúci, a to:
  - nebytového priestoru č. 3 (druh nebytového priestoru 12 – iný nebytový priestor), nachádzajúceho sa na 1. poschodí polyfunkčného objektu, súpisné číslo 114, číslo vchodu 114, na ulici Hlavné námestie v Kežmarku, postaveného na pozemku parc. č. KN-C 348/1 a parc. č. KN-C 348/2
  - spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach polyfunkčného objektu, na príslušenstve o veľkosti 4912/77794
  - spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. KN-C 348/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 228 m<sup>2</sup> a parc. č. KN-C 348/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 410 m<sup>2</sup> o veľkosti 4912/77794, zapísanej v katastri nehnuteľností na

Okresnom úrade v Kežmarku, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 6257 v podiele 1/1.

2. Vlastníctvo nebytového priestoru, jeho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach polyfunkčného objektu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku predávajúci nadobudol podľa Zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Predaj nehnuteľnosti popísanej a vymedzenej v článku II, ods. 1 tejto zmluvy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Kežmarku, č. 42/2024 dňa 29.04.2024 formou obchodnej verejnej súťaže.
4. Predmetom tohto majetkového prevodu je nehnuteľnosť, ktorú predávajúci predáva v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov a kupujúci ju kupuje do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1.

### **Článok III**

#### **Popis a rozloha nebytových priestorov**

1. Predávaný nebytový priestor č. 3 sa nachádza v polyfunkčnom objekte súpisné číslo 114 je situovaný v radovej zástavbe bývalých meštianskych domov. Pozostáva z bývalej kuchyne o výmere 10,72 m<sup>2</sup>, skladu o výmere 3,39 m<sup>2</sup>, chodby o výmere 4,56 m<sup>2</sup>, WC o výmere 4,82 m<sup>2</sup> a haly – miestnosti o výmere 25,63 m<sup>2</sup>. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru č. 3 je 49,12 m<sup>2</sup>.
2. Predávaný nebytový priestor č. 3 je orientovaný na Kostolné námestie so vstupom cez podbránie a spoločnú chodbu s bytom č. 4. Je napojený na všetky inžinierske siete. Murivo obvodové v kombinácii kameň a tehla celkovej hrúbky nad 50 cm. Vnútorne deliace priečky tehlové murivo. Stropná konštrukcia rovná omietaná, podlahy prevažne s povrchom PVC, WC – keramické. Elektroinštalácia 220V-380V. Omietky vnútorné vápenno cementové hladké. Rozvod vody teplá a studená. Zdroj teplej úžitkovej vody-elektrický ohrievač vody osadený vo WC. Rozvod vody z pozinkovaných rúr. Vodovodné batérie pákové zmiešavacie. Keramické obklady vo WC a časti kuchynky (kuchynka demontovaná). Kúrenie lokálne – plynové gamatky v počte 3 ks. Okná drevené euro s izolačným dvojsklom. Dvere hladké osadené do kovových zárubní. Vo WC sa nachádza WC kombi, keramické umývadlo s batériou zmiešavacou pákovou, pisoár.

### **Článok IV**

#### **Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení polyfunkčného objektu**

1. S vlastníctvom nebytového priestoru č. 3 je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení polyfunkčného objektu.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú: práčovňa, kotolňa, spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný nebytový priestor umiestnený.
3. Predávajúci s nebytovým priestorom č. 3 prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach polyfunkčného domu, ktorého veľkosť je 4912/77794.

## Článok V

### Technický stav polyfunkčného objektu a nebytových priestorov

1. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nebytového priestoru a jeho vybavením a so stavom spoločných častí a zariadení polyfunkčného objektu a v tomto stave ho preberá.
2. Predávajúci vyhlasuje, že nie sú mu známe také chyby, nedostatky a poškodenia nebytového priestoru a jeho vybavenia, spoločných častí a zariadení polyfunkčného priestoru, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.

## Článok VI

### Úprava práv k pozemku

1. Pozemok parc. č. KN-C 348/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 228 m<sup>2</sup> a pozemok parc. č. KN-C 348/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 410 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Kežmarok, na ktorom je dom postavený (ďalej len "zastavaný pozemok") je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte a predávajúceho.
2. Predávajúci spolu s nebytovým priestorom č. 3 prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku, ktorého veľkosť je 4912/77794.

## Článok VII

### Kúpna cena

1. Predávajúci predáva nehnuteľnosť podľa článku II tejto zmluvy so všetkými právami a povinnosťami a kupujúci ju kupuje do výlučného vlastníctva za ponúknutú **kúpnu cenu** vo výške **22 200,00 eur** (slovom: dvadsaťdvatisícdeväťsto eur).
2. Kupujúci zaplatil časť kúpnej ceny v sume **2 000,00 eur** (slovom: dvetisíc eur) dňa 13.06.2024, ako súčasť zábezpeky na obchodnú verejnú súťaž na uzavretie zmluvy s predávajúcim, priamo na účet predávajúceho IBAN: SK64 1111 000000 6608 18 5362, vedený v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky Kežmarok.
3. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť zostávajúcu časť kúpnej ceny v sume **20 200,00 eur** (slovom: dvadsaťtisícdeväťsto eur) **a cenu za vyhotovenie znaleckého posudku vo výške 350,00 eur** (tristopäťdesiat eur) priamo na účet predávajúceho IBAN: SK66 5600 0000 0016 0036 9017, vedený v Prima banke Slovensko, a. s., pobočka Kežmarok najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, pričom za uhradené sa považuje pripísanie uvedenej sumy na účet predávajúceho.
4. Ak kupujúci nevykoná platbu ani v dodatočne primeranej lehote 1 mesiac od termínu jej splatnosti, má predávajúci právo od zmluvy odstúpiť. V prípade, že predávajúci od zmluvy odstúpi, o odstúpení od zmluvy bezodkladne písomne upovedomí kupujúceho. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Za doručenie sa zásielka považuje tiež v deň, kedy ju druhá zmluvná strana odmietla prevziať, prípadne v deň, ktorý bude vyznačený ako posledný deň odbernej lehoty poštou.
5. V prípade omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny, je kupujúci povinný zaplatiť úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti kúpnej ceny vo výške stanovenej Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

## **Článok VIII**

### **Správa domu**

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho, že správu domu zabezpečuje Spravbytherm, s.r.o., Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy so správcom podľa ods. 1 článku VIII tejto zmluvy.

## **Článok IX**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Zúčastnené strany vyhlasujú, že na predávanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne záložné práva, vecné bremená ani obmedzenia prevodu, okrem zákonného záložného práva k nebytovému priestoru, ktoré vzniká podľa §15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte.
2. Kupujúci berie na vedomie, že súčasne s vlastníctvom predmetného nebytového priestoru vzniká k nebytovému priestoru zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte.

## **Článok X**

### **Nadobudnutie vlastníctva**

1. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a že uzavretie tejto zmluvy je na podklade ich zmluvnej voľnosti pri rešpektovaní platných zákonov.
2. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu prevodu vkladom tejto zmluvy do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade v Kežmarku, katastrálnom odbore. Právne účinky vkladu vzniknú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení.
3. Obe zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, podá predávajúci a to najneskôr do 30-tich dní odo dňa pripísania kúpnej ceny na účet predávajúceho.
4. Poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.
5. Zmluvné strany sa touto zmluvou zaväzujú, že dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného úradu o vklade vlastníckeho práva k predmetu prevodu odovzdáva predávajúci kupujúcemu predmet prevodu do užívania a kupujúci ho preberá.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluva môže byť menená len na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán, a to výhradne formou písomných dodatkov.

## **Článok XI**

### **Záverečné ustanovenia**

1. V súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, predávajúci spracúva osobné údaje kupujúceho uvedené v tejto zmluve. Poskytnutie požadovaných osobných údajov je zákonnou a/alebo zmluvnou požiadavkou a v prípade ich neposkytnutia môže predávajúci odmietnuť uzatvoriť túto zmluvu.

2. Zmluva bola vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, z ktorých dostane 1 rovnopis kupujúci, predávajúci dostane 3 rovnopisy a 2 rovnopisy sú určené pre Okresný úrad v Kežmarku, katastrálny odbor za účelom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
3. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
4. Účastníci zmluvy po jej prečítaní výslovne vyhlásili, že zmluva bola spísaná a uzavretá podľa ich slobodnej a vážnej vôle, že ju neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Kežmarku, dňa .....

V Kežmarku, dňa .....

**Predávajúci:**  
Mesto Kežmarok

**Kupujúci :**  
Ján Rušíň

.....  
PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA  
primátor mesta Kežmarok

.....  
Ján Rušíň