

Zmluva o prevode vlastníctva bytu

uzatvorená

v súlade s ustanoveniami § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s použitím ustanovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964

Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ust. § 11 zákona č. 278/1993 Z.z.

o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

medzi:

Článok 1

Zmluvné strany

1.1 Predávajúci:

Slovenská republika – v správe: Národný ústav tuberkulózy, pľúcnych chorôb a hrudníkovej chirurgie Vyšné Hágy

Sídlo: 059 84 Vyšné Hágy č. 23001

právna forma: štátna príspevková organizácia zriadená Ministerstvom zdravotníctva SR
Zriaďovacou listinou č. 14669-2/2006-SP zo dňa 11.5.2006 v znení neskorších zmien a dodatkov

zastúpený: Ing. Slavko Rodák, riaditeľ

IČO: 00 227 811

DIČ: 2021212622

IČ DPH: SK2021212622

Bankové spojenie:

IBAN:

BIC:

Štátna príslušnosť: Slovenská republika

/ďalej len „Predávajúci“/

1.2 Kupujúci:

Titul, meno a priezvisko:

Juraj Lajcha

Rodné priezvisko:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Trvale bytom:

Rodinný stav:

Štátna príslušnosť:

/ďalej len „Kupujúci“/

/Predávajúci a Kupujúci sa v ďalšom texte zmluvy označujú aj ako “zmluvné strany”/

Vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú túto zmluvu o prevode vlastníctva bytu:

Článok 2

Predmet zmluvy

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom a Národný ústav tuberkulózy, pľúcnych chorôb a hrudníkovej chirurgie Vyšné Hágy, so sídlom 059 84 Vyšné Hágy č. 23001 je správcom nehnuteľného majetku štátu, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Štrbské Pleso, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, vedený v katastri nehnuteľností Okresného úradu Poprad na liste vlastníctva č. 269 a to konkrétne:

- a) **byt č. 11** o výmere zistenej znalcom meraním 21,39 m² s príslušenstvom (čo je oproti údajom listu vlastníctva o 0,51 m² viac, nakoľko podľa LV č. 269 k.ú. Štrbské Pleso je to 20,88m²), nachádzajúci sa vo vchode 1, v suteréne obytného domu POLANA so súpisným

- čísлом 23013 postavený na pozemku parcela KN-C č. 1522/1 (zastavané plochy a nádvoría), okres Poprad, Obec Vysoké Tatry, k.ú. Štrbské Pleso, zapísaný na Liste vlastníctva č. 269, v podiele 1/1
- b) **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach** obytného domu Poľana v podiele 2088/214935
- c) **spoluvlastnícky podiel k pozemku** parcela KN-C č. 1522/1 o výmere 716 m² druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría - v podiele 2088/214935 (6,96 m²) (spolu ďalej ako „nehnuteľný majetok štátu“).
2. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku štátu uvedenému v Čl. 2 bod 1 tejto zmluvy do výlučného vlastníctva Kupujúceho podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Kupujúci nadobúda nehnuteľný majetok štátu do výlučného vlastníctva vo veľkosti podielov podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. Predávajúci je výlučným vlastníkom uvedených podielov na vyššie opísanom nehnuteľnom majetku štátu.
3. Predmetný nehnuteľný majetok štátu je bližšie špecifikovaný v Znaleckom posudku č. 16/2023 zo dňa 22.5.2023 vypracovanom Ing. arch. Martinou Švajkovou, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, so sídlom: Liptovská 1, 058 01 Poprad, evid. č. znalca: 915 417 (ďalej len „Znalecký posudok“). Predmetným Znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľného majetku štátu vo výške 10 600,-EUR, v súlade s Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a bola zároveň východiskovou cenou pre vyhlásenie elektronickej aukcie (tzv. primeraná cena). Východiskovou cenou samotnej elektronickej aukcie bola najvyššia cenová ponuka vo výške 28 200,- EUR z vyhlásenia elektronickej aukcie.
4. Nehnuteľný majetok štátu uvedený v Čl. 2 bod 1 tejto zmluvy sa stal pre Predávajúceho prebytočný podľa zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Rozhodnutie o prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu bolo vydané štatutárnym zástupcom Predávajúceho pod č. 11/2021/SMS dňa 18.10.2021.
5. Predávajúci nehnuteľný majetok štátu podľa Čl. 2 bod 1 tejto zmluvy ako prebytočný nehnuteľný majetok štátu ponúkol na prevod správy v rámci ponukového konania podľa § 8 zákona č. 278/1993 Z.z., pričom písomne bola zaslaná ponuka aj Ministerstvu kultúry SR, keďže nehnuteľný majetok štátu je evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu ako nehnuteľná národná kultúrna pamiatka „Dom bytový“ pod číslom ÚZPF 3871/7. Keďže ani Ministerstvo kultúry SR, ani žiaden iný záujemca neprejavil záujem o prevod správy tohto nehnuteľného majetku štátu, ponúkol predávajúci tento majetok v elektronickej aukcii podľa ust. § 8aa, §8ab zákona č. 278/1993 Z.z. Tento prevod vlastníctva nehnuteľného majetku štátu je výsledkom elektronickej aukcie.
6. Nehnuteľný majetok štátu bude Kupujúci užívať na účely bývania.

Článok 3

Popis bytu a obytného domu

1. Byt č. 11 má výmeru zistenú znalcom meraním 21,39 m² s príslušenstvom (čo je oproti údajom listu vlastníctva o 0,51 m² viac, nakoľko podľa LV č. 269 k.ú. Štrbské Pleso je to 20,88m²), nachádzajúci sa vo vchode 1, v suteréne obytného domu POĽANA so súpisným číslom 23013 postavený na pozemku parcela KN-C č. 1522/1 (zastavané plochy a nádvoría), okres Poprad, Obec Vysoké Tatry, k.ú. Štrbské Pleso, zapísaný na Liste vlastníctva č. 269, v podiele 1/1 (ďalej iba „Byt“).
2. Byt je netypický jednoizbový byt bez loggie alebo balkóna, umiestnený v suteréne – teda na 1.podzemnom poschodí netypového obytného domu POĽANA. Byt sa dispozične skladá z 1

miestnosti. K bytu patrí spoluvlastnícky podiel vo výške 1/5 k samostatnému WC a ku kúpeľni, ktoré sú prístupné zo spoločnej chodby. Hygienické priestory sú spoločné pre byty č. 7-11.

3. Vnútorne omietky stien a stropov v Byte sú vápenné hladké. Podlaha je z PVC, okno je plastové s izolačným kalným dvojsklom. Sklo na jednom krídle je prasknuté. Dvere sú hladké plné, osadené do ocelevej zárubne. V Byte je svetelná podomietková elektroinštalácia. Rozvádzač s poistkami je umiestnený pri dverách, Byt je odpojený od merania spotreby elektrickej energie. Vykurovacie teleso je liatinové s termoregulačnou hlavicom a meračom tepla. Príprava teplej úžitkovej vody je z centrálného zdroja. Vnútorne rozvody vody sú z ocelových pozinkovaných rúr, kanalizačné rozvody sú pôvodné. V izbe je osadené keramické umývadlo, na stene za umývadlom je realizovaný keramický obklad steny.
4. Byt prešiel čiastočnou modernizáciou, v r. 1980 elektroinštalácia, dvere, podlaha, v r. 2015 vymenené okno a parapety. Vybavenie Bytu: domáci telefón.
5. Riziká na Byte: pod stropom vedú rozvody ústredného kúrenia s ventilmi, hlavná kanalizačná vetva DN 200 prechádzajúca pod podlahou v izbe, nepriehľadné sklá na okne, prasknuté sklo, spoločná kúpeľňa a WC pre 5 bytov.
6. Kupujúci berie na vedomie všetky uvedené skutočnosti a na ten účel sa zaväzuje zabezpečiť sprístupnenie Bytu v prípade mimoriadnej a havarijnej situácie. Zároveň Kupujúci berie na vedomie, že akékoľvek stavebné úpravy v prevádzanom nehnuteľnom majetku štátu podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v OD Poľana a zároveň **potvrďuje, že je si vedomý osobitných postupov z hľadiska ochrany národnej kultúrnej pamiatky.**
7. Spoločnými časťami obytného domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé a nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
8. Spoločnými zariadeniami domu sú bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný Byt umiestnený.
9. Obytný dom POLANA, súpisné číslo 23013 sa nachádza v areáli liečebného ústavu Národného ústavu tuberkulózy, pľúcnych chorôb a hrudníkovej chirurgie Vyšné Hágy na parc. č. 1522/1, k.ú. Štrbské Pleso. Je to budova bývalej ústavnej ubytovne, funkcionalistická, štvorpodlažná. Obytný dom je vzhľadom na svoj vek v dobrom stavebno-technickom stave, opravu vyžadujú úpravy vonkajších povrchov stien – je potrebná modernizácia fasády, čo je vzhľadom na to, že objekt je národnou kultúrnou pamiatkou, komplikovanejšie. V strednej časti povrchovej úpravy obvodového plášťa objektu je zvislá trhlinka.
10. Kupujúci berie na vedomie, že Predávajúci nezodpovedá za prípadné skryté vady spôsobené morálnym a fyzickým opotrebovaním nehnuteľného majetku štátu, ktoré by sa po uzatvorení tejto zmluvy mohli vyskytnúť.
11. S vlastníctvom Bytu je spojené **spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení** obytného domu Poľana na uvedenom nehnuteľnom majetku štátu. Predávajúci spolu s Bytom prevádza na Kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu, ktorého veľkosť je 2088/214935.
12. Kupujúci sa po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu kúpy zaväzuje v súčinnosti s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Poľana, aktualizovať veľkosť spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a k pozemku.
13. Nehnutel'ný majetok štátu sa predáva v takom stave v akom sa momentálne nachádza. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, jeho vybavenia, so stavom spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu a v tomto stave ho nadobúda tak, ako stojí a leží.

Článok 4 Úprava práv k pozemku

1. Pozemok registra C KN, parcelné číslo 1522/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 716 m², k.ú. Štrbské Pleso, zapísaný na Liste vlastníctva č. 269, je v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov obytného domu Poľana - so súpisným číslom 23013.
2. Predávajúci spolu s Bytom prevádza na Kupujúceho aj **spoluvlastnícky podiel k pozemku** uvedenom v bode 1 tohto článku zmluvy, ktorého veľkosť je 2088/214935, t.j. (6,96 m²).

Článok 5 Kúpna cena

1. Predávajúci predáva nehnuteľný majetok štátu podľa Čl. 2 bod 1 tejto zmluvy Kupujúcemu za celkovú kúpnu cenu vo výške **60 700,-EUR** (slovom: šesťdesiatšesťtisíc sedemsto EUR), ktorá je výsledkom elektronickej aukcie podľa § 8aa, § 8ab zákona č. 278/1993 Z.z.
2. Celú kúpnu cenu zaplatí Kupujúci naraz Predávajúcemu najneskôr do 60 dní od nadobudnutia platnosti tejto zmluvy, t.j. od schválenia tejto zmluvy Ministerstvom financií SR a to bezhotovostným prevodom z účtu vedeného [REDAKOVANÉ] číslo účtu: [REDAKOVANÉ] na účet Predávajúceho uvedený v Čl. 1 bod 1.1 tejto zmluvy, ešte pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, s čím zmluvné strany bez výhrad a jednoznačne súhlasia.
3. Predávajúci Kupujúcemu bezodkladne písomne oznámi schválenie tejto zmluvy Ministerstvom financií SR. V prípade, že Kupujúci nezaplatí najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti podľa Čl. 5 bod 2 tejto zmluvy celú kúpnu cenu, Predávajúci je povinný od tejto zmluvy odstúpiť.
4. V zmysle ust. § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z., návrh na vklad do katastra nehnuteľností je oprávnený podať len Predávajúci, a to až po zaplatení celej dohodnutej kúpnej ceny.

Čl. 6 Osobitné ustanovenia, t'archy

1. Predávajúci vyhlasuje, že:
 - a) je oprávnený bez akéhokoľvek obmedzenia s prevádzaným nehnuteľným majetkom štátu nakladať,
 - b) prevádzaný nehnuteľný majetok štátu nie je predmetom exekúcie, nakladanie s ním nie je obmedzené prebiehajúcim exekučným konaním alebo konaním o výkone rozhodnutia,
 - c) nehnuteľný majetok štátu nie je predmetom sporu o určenie vlastníctva alebo iného súdneho či akéhokoľvek sporu,
 - d) mu nie je známa žiadna iná skutočnosť alebo obmedzenie, ktoré by Kupujúcemu po nadobudnutí vlastníckeho práva bránilo v jeho riadnom užívaní.
2. Predávajúci zároveň prehlasuje, že na prevádzanom nehnuteľnom majetku štátu neviazu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená ani obmedzenia prevodu, okrem zákonného záložného práva k Bytu, ktoré vzniká podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v budove.
3. Kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že súčasne s vlastníctvom Bytu vzniká k Bytu zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome a Kupujúci nehnuteľný majetok štátu v tomto stave nadobúda.

Čl. 7

Správa obytného domu

1. Predávajúci oboznámil Kupujúceho so Zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzavretou dňa 26.3.2009, ktorou vzniklo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov „Poľana“, ako aj s Mandátnou zmluvou na zabezpečenie výkonu činností súvisiacich so správou bytového domu zo dňa 1.4.2020. Kupujúci vyhlasuje, že súčasne s uzavretím tejto zmluvy pristupuje k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.3.2009, ako aj k Mandátnej zmluve na zabezpečenie výkonu činností súvisiacich so správou bytového domu zo dňa 1.4.2020.
2. Prílohou č. 1 zmluvy je vyhlásenie/potvrdenie mandátára, že Predávajúci nemá nijaké nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním Bytu a príslušenstva a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.
Rovnako neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako Príloha č. 2 je aj pôdorys predmetného Bytu a Príloha č. 3, ktorou je pôdorys suterénu obytného domu Poľana.

Čl. 8

Spoločné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR podľa ust. § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov.
2. Zmluvné strany sú uzročené s tým, že vlastnícke právo k predmetu prevodu opísanému v Čl. 2 bod 1 tejto zmluvy prejde na Kupujúceho rozhodnutím Okresného úradu Poprad, Katastrálny odbor, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci nahradí Predávajúcemu náklady za správny poplatok za návrh na začatie konania o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku štátu do katastra nehnuteľností najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia výzvy k úhrade.
4. Predávajúci predloží spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra aj potvrdenie o zverejnení zmluvy v súlade s § 5a ods. 12 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Článok 9

Prevod vlastníckeho práva, odovzdanie a prevzatie predmetu zmluvy

1. Predávajúci je povinný odovzdať Kupujúcemu nehnuteľný majetok štátu po prevode vlastníckeho práva k nemu, t. j. po právoplatnom povolení vkladu vlastníckeho práva pre Kupujúceho.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prechod nebezpečenstva vzniku škody na nehnuteľnom majetku štátu z Predávajúceho na Kupujúceho nastáva v okamihu odovzdania predmetu prevodu z Predávajúceho na Kupujúceho; Kupujúci má právo dňom prevzatia predmetu prevodu ich užívať ako vlastné a zaväzuje sa dňom prevzatia uhrádzať poplatky za tento majetok podľa zálohových rozpisov.
3. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, o odovzdaní a prevzatí predmetu prevodu, vyhotovia písomný Protokol o jeho odovzdaní a prevzatí a všetkých existujúcich kľúčov k nemu a uvedú v ňom najmä:
 - a. informácie o odpočte stavu meracích zariadení k dodávaným energiám, médiám a službám, kde uvedú najmä číslo meracieho zariadenia a jeho číselný stav (najmä elektromer, vodomer na studenú a teplú vodu) ku dňu prevzatia bytu,
 - b. dátum a miesto spísania protokolu a podpisy zmluvných strán.

4. Zmluvné strany sa zaväzujú k vzájomnej súčinnosti pri zmene odberateľa elektrickej energie u dodávateľa.

Článok 10 Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 278/1993 Z.z., zákonom č. 182/1993 Z.z. a zákonom č. 40/1964 Zb.
2. Túto zmluvu je možné meniť, dopĺňať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to očíslovaným písomným dodatkom, podpísaným všetkými zmluvnými stranami, ktorý sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Slová uvedené v zmluve v jednotnom čísle zahŕňajú aj množné číslo a naopak a to v prípadoch, ak z jednotlivých ustanovení zmluvy nevyplýva iný význam.
4. Nadpisy článkov, prípadne odsekov zmluvy sú uvádzané iba pre lepšiu prehľadnosť a nemajú vplyv na výklad zmluvy.
5. Zmluvné strany podpísom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas s použitím svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, pre účely jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje, ako aj pre účely vedenia registra zmlúv Predávajúcim.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nevýhodných podmienok. Prehlasujú tiež, že si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
7. Táto zmluva má 6 strán a je vypracovaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých sa každé považuje za originál, pričom 2 vyhotovenia sa použijú na účely konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade v Poprade, katastrálny odbor, 1 vyhotovenie je pre Predávajúceho, 1 vyhotovenie pre Kupujúceho a pre Ministerstvo financií SR pre archívne účely 1 exemplár.

Vo Vyšných Hágoch, dňa

V, dňa

Za Predávajúceho:

Kupujúci:

Ing.
riadi

.....
Juraj L

BEBEJ E – Byt s.r.o., Šrobárova 2682/50, 058 01 Poprad

Vážený Vlastník
NÚTPCHaHCH
059 84 Vyšné Hágy

VEC: Vyjadrenie mandátára

Naša značka /
vybavuje

Ing. Bebej

Telefón:
0905 343 873

E-mail:
bebej@bebej-ebyt.sk

Poprad
10.04.2025

Potvrdzujem, že vlastník bytu NÚTPCHaHCH vlastník bytu č 11, Vyšné Hágy 13, 062 01 Vysoké Tatry , nachádzajúcom sa v suteréne vo vchode č. 1 obytného domu č.s. 23013, postavenom na parcele KN – C č. 1522/1 vo Vyšných Hágoch, kú: Štrbské Pleso, nemá k 31.03.2025 žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojených s užívaním bytu a na fonde prevádzky, údržby a opráv.

Vyúčtovanie nákladov za rok 2024 bude doručené do 31.5.2025 a vyúčtovanie nákladov za časť roku 2025 bude doručené najneskôr do 31.5.2026.

Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť.


Ing. Štefan Bebej

IČO: 52 735 061
DIČ: 2121123158

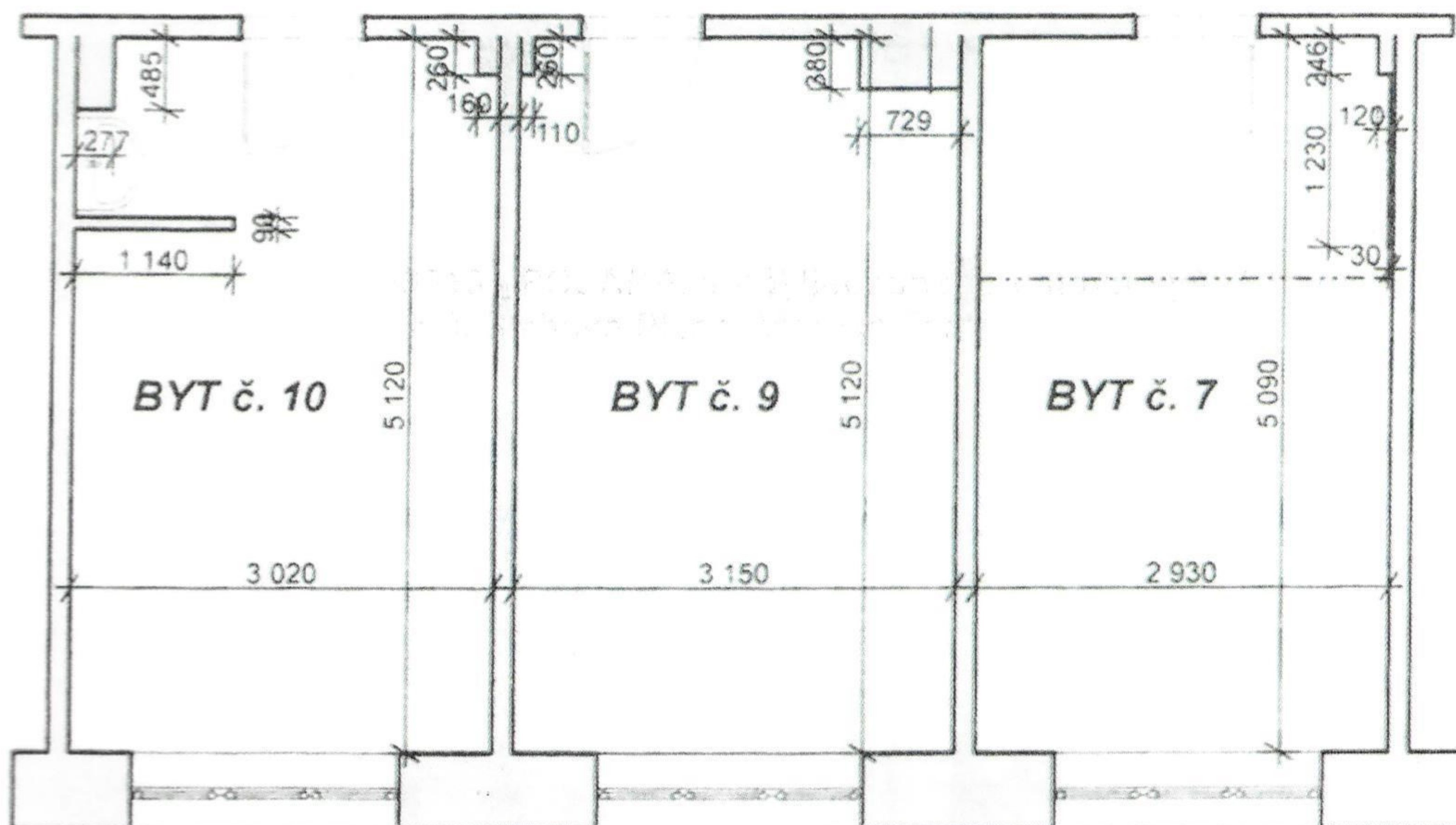
Bankové spojenie

Telefonické spojenie

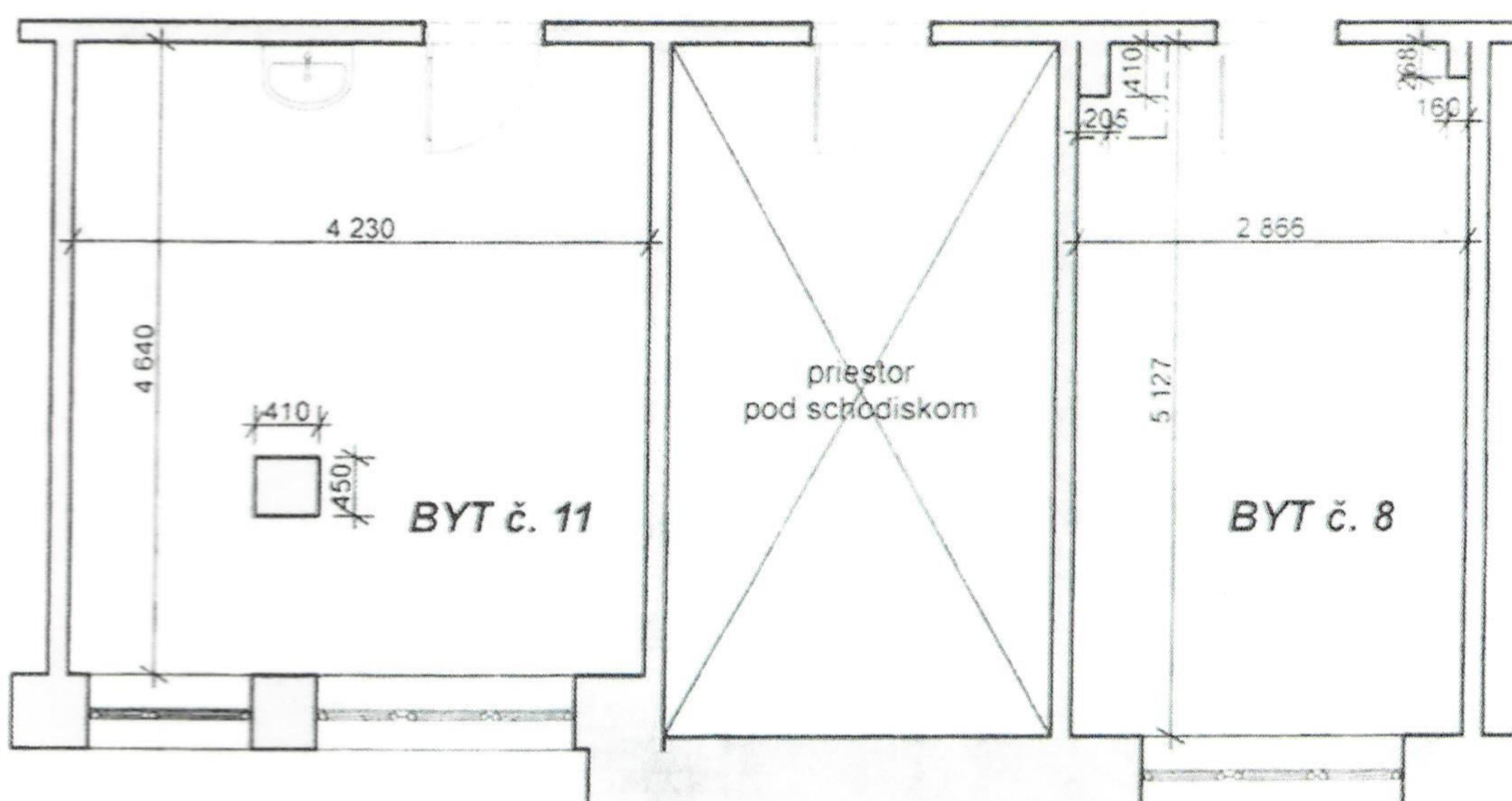
Zápis v OR
OR OS Prešov

Bytový dom súp.č. 23013 - POL'ANA, areál liečebného ústavu Vyšné Hágy,
k.ú. Štrbské Pleso, Vysoké Tatry

Schematický pôdorys BYTOV č. 7, 9, 10 na 1.podzemnom poschodí



Schematický pôdorys BYTOV č. 8 a 11 na 1.podzemnom poschodí



77

