

# Zámenná zmluva

uzatvorená podľa ustanovenia § 11 ods. 8 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa § 611 Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

## Čl. I

### Zmluvné strany

**Zmluvná strana č. 1: Slovenská republika – Detský domov Harmónia**

so sídlom: Stavbárska č. 6, 821 07 Bratislava  
v zastúpení: **Mgr. Beáta Molnárová, riaditeľka**  
IČO: 001 632 61  
DIČ: 202 252 93 44  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 7000456368/8180  
(ďalej tiež ako „zmluvná strana č. 1“)

a

**Zmluvná strana č. 2: Národná banka Slovenska**

so sídlom: Imricha Karvaša č. 1, 813 25 Bratislava  
v zastúpení: **Doc. Ing. Jozef Makúch, PhD., guvernér NBS**  
IČO: 30844789  
DIČ: 2020815654  
IČ DPH: SK2020815654  
Bankové spojenie: Národná banka Slovenska  
Číslo účtu: 1919/0720  
(ďalej tiež ako „zmluvná strana č. 2“ alebo „NBS“)

## Čl. II

### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je zámena nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky v správe Detského domova Harmónia so sídlom Stavbárska 6, Bratislava za nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Národnej banky Slovenska, Imricha Karvaša 1, Bratislava takto:
  - 1.1 Slovenská republika ako výlučný vlastník a Detský domov Harmónia so sídlom Stavbárska 6, Bratislava ako správca nehnuteľností, a to:
    - **pozemku** C KN parcelné číslo 18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 798 m<sup>2</sup>,
    - **pozemku** C KN parcelné číslo 23/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 968 m<sup>2</sup> a
    - **budovy** – detský domov so súp. č. 519, situovanej na pozemku parcelné číslo 23/3, nachádzajúcich sa v obci **Most pri Bratislave**, katastrálne územie Studené, okres Senec, vedených v katastri nehnuteľností Správou katastra Senec na **LV č. 59** v celosti; súčasťou prevodu je aj majetok štátu nezapísaný v katastri nehnuteľností, podrobne popísaný v znaleckom posudku č. 24/2011 z 09.03.2011 znalca Ing. Viliama Antala (oplotenia, spevnené plochy, kanalizácia, vodovod), odovzdáva tieto nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva Národnej banky Slovenska, Imricha Karvaša 1, Bratislava a tieto nehnuteľnosti Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, Bratislava prijíma do svojho vlastníctva.

1.2 Národná banka Slovenska, so sídlom: Imricha Karvaša 1, Bratislava, ako výlučný vlastník nehnuteľností, a to:

**a) v Modre**

- **rodinného domu** na ulici Pod vinicami 33, súp. č. 1233, situovaného na pozemku parc. č. 3977/2,
  - **garáže**, bez súpisného čísla, situovanej na pozemku parc. č. 3977/2,
  - **pozemku C KN** parcelné číslo 3977/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 168 m<sup>2</sup>,
  - **pozemku C KN** parcelné číslo 3977/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 169 m<sup>2</sup>,
  - **pozemku C KN** parcelné číslo 3978/2 ostatné plochy o výmere 695 m<sup>2</sup>,
- nachádzajúcich sa v zastavanom území obce Modra, katastrálne územie Modra, okres Pezinok, vedených v katastri nehnuteľností Správou katastra Pezinok na LV č. 1485 v celosti,
- súčasťou prevodu je aj majetok nezapísaný v katastri nehnuteľností, podrobne popísaný v znaleckom posudku č. 106/2011 z 24.08.2011 znalca Ing. Viliama Antala (sklady, ploty, studňa, vodomerná šachta, vodovodná, kanalizačná a plynová prípojka, spevnené plochy, žumpa)

a

**b) v Pezinku**

- **4-izbového bytu č. 2 vrátane príslušenstva**, o celkovej výmere podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva (bez plochy lodžie) 90,55 m<sup>2</sup>, nachádzajúcom sa na 2. NP, t.j. 1. poschodí bytového domu na ulici Kataríny Franklovej č. 5, súp. č. 5566, situovanom na pozemku C KN parcelné číslo 5244/228, vedeného v katastri nehnuteľností Správou katastra Pezinok na LV č. 9885 v celosti,
- **spoluvlastníckeho podielu** nerozlučne spojeného s bytom **na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu** so súp. č. 5566 o veľkosti podielu 9226/153690 k celku, vedeného v katastri nehnuteľností Správou katastra Pezinok na LV č. 9885,
- **spoluvlastníckych podielov** na zastavanom **pozemku C KN parcelné číslo 5244/228** zastavané plochy a nádvoria o výmere 382 m<sup>2</sup> a na príľahlom **pozemku C KN p. č. 5244/9** ostatné plochy o výmere 1286 m<sup>2</sup> o veľkosti podielu 9226/153690 k celku, vedených v katastri nehnuteľností Správou katastra Pezinok na LV č. 9885 a
- **spoluvlastníckeho podielu** vo výške 2/21 na **pozemku C KN parcelné číslo 5244/329** (dve parkovacie státa o celkovej výmere 24 m<sup>2</sup>), vedeného v katastri nehnuteľností Správou katastra Pezinok na LV č. 9902, nachádzajúcich sa v obci Pezinok, kat. územie Pezinok, okres Pezinok,

odovzdáva nehnuteľnosti uvedené v bode 1.2 písmenách a) a b) do výlučného vlastníctva Slovenskej republiky, do správy Detského domova Harmónia, so sídlom Stavbárska 6, Bratislava a tieto nehnuteľnosti Slovenská republika prijíma do svojho výlučného vlastníctva a Detský domov Harmónia, so sídlom: Stavbárska 6, Bratislava, ich prijíma do svojej správy.

### Čl. III Účel zámeny

1. Zmluvná strana č. 1 zamenené nehnuteľnosti uvedené v čl. II bode 1.2 tejto zmluvy nadobudne do vlastníctva štátu za účelom plnenia úloh súvisiacich s predmetom jeho činnosti, v rozsahu schválenej Koncepcie nakladania s nehnuteľným majetkom štátu pri realizácii transformácie detských domovov, cieľom ktorej je zmena ústavnej internátnej starostlivosti na výchovu detí a mladých dospelých v samostatných domoch/bytoch rodinného typu.
2. Zmluvná strana č. 2 zamenené nehnuteľnosti uvedené v čl. II bode 1.1 tejto zmluvy nadobudne do výlučného vlastníctva.

### Čl. IV Cena predmetu zmluvy a platobné podmienky

1. Nehnuteľnosti uvedené v čl. II bode 1.1 zmluvy boli ocenené znaleckým posudkom č. 24/2011 zo dňa 09.03.2011 vypracovaným Ing. Viliamom Antalom, znalcom z odboru stavebníctva, na cenu 332 000 EUR (tristotridsaťdva tisíc eur).
2. Nehnuteľnosti uvedené v čl. II bode 1.2 písm. a) zmluvy boli ocenené znaleckým posudkom č. 106/2011 znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností Ing. Viliamom Antalom na cenu 188 000,00 EUR (jednostoosemdesiatosem tisíc eur).
3. Nehnuteľnosti uvedené v čl. II bode 1.2 písm. b) zmluvy boli ocenené znaleckým posudkom č. 105/2011 znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností Ing. Viliamom Antalom na cenu 143 000,00 EUR (jednostoštyridsaťtri tisíc eur).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na rozdielnu výšku cien zamieňaných nehnuteľností uvedených v bodoch 1, 2 a 3 tohto článku zmluvy, zmluvná strana č. 2 uhradí rozdiel vo výške 1 000,00 EUR (jedentisíc eur) prevodným príkazom na uvedený účet zmluvnej strany č. 1 najneskôr do 10 dní odo dňa platnosti zmluvy, a to v zmysle tejto zmluvy.
5. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá v súlade s § 11 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov zmluvná strana č. 1, až po nadobudnutí platnosti zmluvy udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a jej účinnosti podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení zákona 546/2010 Z. z. Poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradia v rovnakej výške zmluvná strana č. 1 a zmluvná strana č. 2.

### Čl. V Popis a rozsah bytu a parkovísk

1. Byt pozostáva zo 4 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba kúpeľňa, WC, pivnica a lodžia (obývacej izby s rozlohou 21,29 m<sup>2</sup>, izby s rozlohou 15,63 m<sup>2</sup>, izby s rozlohou 13,07 m<sup>2</sup> a izby s rozlohou 11,89 m<sup>2</sup>), kuchyne s rozlohou 13,87 m<sup>2</sup>, kúpeľne s rozlohou 4,22 m<sup>2</sup>, WC s rozlohou 1,33 m<sup>2</sup> a vstupnej chodby s rozlohou 7,05 m<sup>2</sup>. Pivničná kobka umiestnená na 1. nadzemnom podlaží má rozlohu 2,20 m<sup>2</sup>. Celková

výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva bez plochy lodžie je 90,55 m<sup>2</sup>.  
Výmera podlahovej plochy lodžie predstavuje 4,45 m<sup>2</sup>.

2. Súčasťou bytu je jeho vybavenie, a to vnútorná inštalácia (vodovodné, kanalizačné, elektrické a slaboprúdové rozvody, rozvod ústredného kúrenia) s výnimkou stúpacích vedení a ďalších súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Byt je ďalej vybavený kuchynskou linkou, poštovou schránkou, zvončekom a domácim telefónom. Ostatné vybavenie bytu bude uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu spísaného v zmysle čl. IX bodu 3.
3. Vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubne a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, ústredného kúrenia a elektrickými poistkami pre byt.
4. Parkoviská pozostávajú z dvoch (2) parkovacích státí – č. 24, č. 25. Celková výmera vymedzených parkovacích státí je 24 m<sup>2</sup>.

## Čl. VI

### Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu.
2. Spoločnými časťami bytového domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie, a to najmä základy bytového domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami bytového domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, strojovne výťahov vrátane elektroinštalácie, vzduchotechnika, bleskozvody, vodovodná a kanalizačná prípojka od šachty po merania, elektrické a slaboprúdové rozvody od hlavného domového rozvádzača po poistky, resp. po vstup do jednotlivých bytov a nebytových priestorov, osvetlenie v spoločných častiach bytového domu, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, nízkotlaková prípojka plynu od stredotlakového regulátora plynu do kotolne, plynová kotolňa na zabezpečenie ústredného vykurovania a prípravu teplej úžitkovej vody a komín.
4. Príslušenstvom bytového domu sú kanalizačná a vodovodná šachta.

## Čl. VII

### Úprava práv k pozemku

1. Príslušné spoluvlastnícke podiely k pozemku zastavanému bytovým domom a príslušenstvu k pozemku (t.j. k pozemku 5244/228 a pozemku 5244/9) prislúchajúce k bytu a spoluvlastnícky podiel na pozemku 5244/329 sú súčasťou predmetu zámeny, t.j. sú predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.

## Čl. VIII

### Správa bytového domu

1. Správa bytového domu sa bude vykonávať podľa ustanovení § 8 Bytového zákona, a to prostredníctvom správcovskej spoločnosti MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB, príspevková organizácia, Trnavská 10, Pezinok 902 01, IČO: 30 853 362 (ďalej len „**Správca**“), v súlade so Zmluvou o výkone správy uzavretou medzi Správcom a vlastníkami bytových a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „**Zmluva o výkone správy**“).
2. Zmluvná strana č. 1 vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy bytového domu, ktorú vykonáva spoločnosť MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB, príspevková organizácia, Trnavská 10, Pezinok 902 01, IČO: 30 853 362.
3. Zmluvná strana č. 1 týmto berie na vedomie, že bude povinná prispievať v súlade so Zmluvou o výkone správy na úhrady za plnenia spojené so správou bytového domu preddavky na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv týkajúcich sa spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu ako aj na správu a údržbu zastavaného pozemku a príľahlého pozemku. Úhrady za správu a údržbu budú platiť individuálni vlastníci prostredníctvom určeného správcu, a to podľa výšky ich spoluvlastníckeho podielu. Celkové náklady na správu a údržbu spoločných častí budú predmetom ročného vyúčtovania.
4. Zmluvná strana č. 1 berie na vedomie a súhlasí s tým, že v súvislosti s prevodom vlastníctva k predmetu zmluvy nadobudne práva a povinnosti vzťahujúce sa na prevádzku bytového domu a jeho spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva, práv a záväzkov vzťahujúcich sa na užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva inými spoluvlastníkmi bytov v bytovom dome, záväzky zo zákonných vecných bremien a ďalších tíarch zriadených zmluvou so správcom príslušných zariadení (napr. inžinierskych sietí).
5. Akékoľvek podstatné zmeny a úpravy na vonkajšom vzhľade bytu môžu byť vykonané iba na základe písomného súhlasu správcu. Podstatnými zmenami sa rozumejú najmä zmeny dispozičného členenia bytu alebo bytového domu, zmeny farieb bytového domu a pod. Autorské práva k architektonickému dielu týmto nie sú dotknuté. Toto obmedzenie sa vzťahuje na obdobie troch (3) rokov od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia. V prípade porušenia tohto záväzku zmluvnou stranou č. 1, je táto povinná uviesť byt do pôvodného stavu.

## Čl. IX

### Technický a právny stav predmetu zmluvy

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené so stavom nehnuteľností, ktoré sú predmetom tejto zámény a v takom stave v akom stoja a ležia ich preberajú, pričom navzájom nepožadujú žiadne osobitné vlastnosti zamieňaných nehnuteľností.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet zmluvy označený v čl. II bodoch 1.1 a 1.2 písm. a) a písm. b) tejto zmluvy nemá právne vady a neviaznu na ňom žiadne vecné bremená ani iné tíarchy.

3. Vlastníctvo nehnuteľností uvedených v čl. II bodoch 1.1 a 1.2 písm. a) a písm. b) tejto zmluvy sa nadobúda dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Fyzické odovzdanie a prevzatie nehnuteľností bude bezodkladne (do 10 dní) vykonané protokolárne.
4. Ak by z akéhokoľvek dôvodu bolo Správou katastra katastrálne konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva v prospech druhej strany prerušené, zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si bezodkladne (do 10 dní) na výzvu druhej strany potrebnú súčinnosť, aby mohli byť nedostatky, pre ktoré bolo konanie prerušené, odstránené.

## Čl. X

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva patrí medzi povinne zverejňované zmluvy podľa ustanovení § 5a zákona o slobodnom prístupe k informáciám [*zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov*] v spojení s § 47a Občianskeho zákonníka [*zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov*], pričom zmluvná strana č. 1 má povinnosť túto zmluvu zverejniť v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR (*podľa § 5a ods. 6 zákona o slobodnom prístupe k informáciám*) a zmluvná strana č. 2 má povinnosť túto zmluvu zverejniť na svojom webovom sídle (internetovej stránke) (*podľa § 5a ods. 9 v spojení s § 5a ods. 6 časťou vety za bodkočiarkou zákona o slobodnom prístupe k informáciám*).
2. Zmluvné strany sú touto zmluvou viazané odo dňa jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, pričom táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky s touto zmluvou; táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v súlade s ustanoveniami § 5a ods. 13 v spojení s § 5a ods. 1, 6 a 9 zákona o slobodnom prístupe k informáciám. Pritom právne účinky vkladu vznikajú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia konajúcej správy katastra (*Správy katastra v Pezinku*) o povolení vkladu vlastníckeho práva k zamieňaným nehnuteľnostiam tvoriacim predmet tejto zmluvy, a to v zmysle tejto zmluvy [*vzhľadom na § 28 ods. 3 v spojení s § 22 ods. 3 katastrálneho zákona – zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov*].
3. Zmluva je vyhotovená v deviatich vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie zmluvy zmluvné strany prehlasujú za originál, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia, jedno vyhotovenie obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky a štyri vyhotovenia Katastrálny úrad v Pezinku, Správa katastra Pezinok.
4. Zmluvu je možné meniť alebo doplniť iba písomným a očíslovaným dodatkom k tejto zmluve podpísaným obidvoma zmluvnými stranami. Akékoľvek iné zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy sú neplatné.
5. Táto zmluva, ako aj všetky práva, povinnosti a vzťahy zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou, sa riadia právnym poriadkom platným na území Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka [*zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov*], zákona o správe majetku štátu [*zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov*] a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

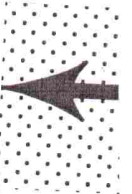
6. Zmluvné strany čestne vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni ani pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvná voľnosť strán nie je obmedzená, zmluvné prejavy sú určité, zrozumiteľné, právny úkon je vykonaný v predpísanej forme, zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa.....

V Bratislave dňa *02. 10. 2012* .....

.....  
**Mgr. Beáta Molnárová**  
**riaditeľka**

.....  
**Doc. Ing. Jozef Makúch, PhD.**  
**guvernér NBS**



Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ust. § 11 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

### s ú h l a s í

so zámennou zmluvou uzavretou dňa 26.11.2012, ktorou Slovenská republika, správca Detský domov Harmónia so sídlom Stavbárska č. 6, 821 07 Bratislava, IČO: 30 844 789 výmenou dáva Národnej banke Slovenska, IČO: 30 844 789 nehnuteľnosti v kat. území Studené, obec Most pri Bratislave, okres Senec, zapísané v katastrí nehnuteľností na liste vlastníctva č. 59 ako stavba – detský domov súp. č. 519 situovaný na pozemku parc. č. 23/3 a pozemky C-KN parc. č. 18 zastavané plochy a nádvoría o výmere 798m<sup>2</sup> a parc. č. 23/3 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2968m<sup>2</sup> vrátane oplotenia, spevnených plôch, kanalizácie a vodovodu a Slovenská republika, správca Detský domov Harmónia so sídlom Stavbárska č. 6, 821 07 Bratislava, IČO: 30 844 789 výmenou prijíma od Národnej banky Slovenska, IČO: 30 844 789 nehnuteľnosti v kat. území Modra, obec Modra, okres Pezinok, zapísané v katastrí nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1485 ako stavby - rodinný dom súp. č. 1233 situovaný na pozemku parc. č. 3977/2, garáž bez súp. č. situovaná na pozemku parc. č. 3977/2 a pozemky C-KN parc. č. 3977/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 168m<sup>2</sup>, parc. č. 3977/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 169m<sup>2</sup> a parc. č. 3978/2 ostatné plochy o výmere 695m<sup>2</sup>, vrátane skladov, plotov, studne, vodomernej šachty, vodovodnej, kanalizačnej a plynovej prípojky, spevnených plôch a žumpy, nehnuteľnosti v kat. území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, zapísané v katastrí nehnuteľností na liste vlastníctva č. 9885 ako byt č. 2 na 1. poschodí, vchod č. 5 bytového domu súp. č. 5566 nachádzajúci sa v Pezinku na ulici Kataríny Franklovej č. 5, situovaný na pozemku parc. č. 5244/228 v podiele 1/1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch C-KN parc. č. 5244/228 zastavané plochy a nádvoría o výmere 382m<sup>2</sup> a parc. č. 5244/9 ostatné plochy o výmere 1286m<sup>2</sup> vo veľkosti 9226/153690 a spoluvlastnícky podiel na pozemku C-KN parc. č. 5244/329 zastavané plochy a nádvoría o výmere 433m<sup>2</sup> vo veľkosti 2/21, zapísaného v katastrí nehnuteľností na liste vlastníctva č. 9902 pre kat. územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

V Bratislave 04.12.2012

K spisu číslo: MF/26171/2012-82



JUDr. Branislav Pokorný  
riadiťel  
odboru majetkovoprávneho