

## ZMLUVA č. M/14-2/2014

### o prevode vlastníctva nebytových priestorov a kúpe nehnuteľnosti

uzatvorená podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“), medzi zmluvnými stranami:

**Predávajúci:** **Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.**  
**Partizánska cesta 5, 974 00 Banská Bystrica**  
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica  
Oddiel: Sa, Vložka č. 705/S  
Za ktorú konajú: Ing. Jozef Hegeduš, podpredseda predstavenstva  
Ing. Marek Žabka, člen predstavenstva  
Osoby oprávnené konať vo veciach Zmluvy

- vo veciach technických a plnenia Zmluvy: Ing. Miroslav Fajčík a ním určené osoby
- vo veciach právnych: JUDr. Alena Kožiaková a poverená osoba Mgr. Ján Jobbágy

IČO: 36 056 006 DIČ: 2020095726 IČ DPH: SK2020095726  
Bankové spojenie: ČSOB, a.s. pobočka Banská Bystrica  
Číslo účtu IBAN: SK27 7500 0000 0000 2578 1093, VS: 14214101

(ďalej len „Predávajúci“)

**Kupujúci:** **Ľuboslav Mišík**, rod. Mišík  
Jánošíkova 11, 962 12 Detva  
dátum narodenia: 12.11.1969  
rodné číslo:

(ďalej len „Kupujúci“)  
(spolu Predávajúci a Kupujúci ďalej len „zmluvné strany“ a „účastníci zmluvy“)

za nasledovných dohodnutých podmienok:

#### Článok I. – Predmet prevodu vlastníctva

1. Predávajúci je vlastníkom nehnuteľností v **kat. území Detva** obce Detva okres Detva
  - **vedených na LV č. 6715** ako:
    - **nebytový priestor č. 4 na prízemí** obytného domu súp.č. 941 na ulici Lúčna štvrť, **vchod 1**, postaveného na pozemku CKN parc.č. 3770, **spoluvlastnícky podiel v 1/1**;
    - k nebytovému priestoru č. 4 na prízemí prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel v 15901/77633 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu**;
    - k nebytovému priestoru č. 4 na prízemí prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel v 15901/77633 k pozemku CKN par.č. 3770**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 393 m<sup>2</sup> a **pozemku CKN parc.č. 3772/2**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 342 m<sup>2</sup>;
    - **nebytový priestor č. 4 na 1. poschodí** obytného domu súp.č. 941 na ulici Lúčna štvrť, **vchod 1**, postaveného na pozemku CKN parc.č. 3770, **spoluvlastnícky podiel v 1/1**;
    - k nebytovému priestoru č. 4 na 1. poschodí prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel v 14125/77633 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu**;
    - k nebytovému priestoru č. 4 na 1. poschodí prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel v 14125/77633 k pozemku CKN par.č. 3770**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 393 m<sup>2</sup> a **pozemku CKN parc.č. 3772/2**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 342 m<sup>2</sup>;

- vedenej na LV č. 2679 ako:
    - pozemok CKN parc.č. 3772/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1288 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel v 1/1. (ďalej len „Nehnutelnosti“).
2. Predávajúci **odpredáva Kupujúcemu a Kupujúci kupuje do výlučného vlastníctva** Nehnutelnosti špecifikované v bode 1. tohto článku Zmluvy, so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom (ďalej aj len „**Predmet prevodu vlastníctva**“).
  3. Podľa údajov z účtovníctva ide o majetok identifikovaný inv. číslami: 60000000572, 60000002602, 60000000143, 60000001822, 60000001329, 60000001330, 60000002711, 60000002712, 60000002713, 60000002708, 60000002709 a 60000002710.
  4. Súčasťou Predmetu prevodu vlastníctva je aj vnútorné vybavenie a zariadenie nebytových priestorov na prízemí a na 1. poschodí, bočný plot pozemku CKN parc.č. 3772/1 (z roku 1980 na konci životnosti), plot predný – uličný so vstupnými vrátami a vrátkami na pozemok CKN parc.č. 3772/1, asfaltová plocha – dvor pozemok CKN parc.č. 3772/1 (nanovo preasfaltovaná v roku 2008) a oceľový sklad.

### Článok II. – Popis a rozsah vlastníctva nebytového priestoru

1. Obytný dom sa nachádza na ul. Lúčna štvrť v meste Detva v zastavanom území mesta s prístupom po spevnenej komunikácii. Lokalita je vhodná na bývanie s dostupnosťou vybavenosti mesta, úradov, služieb, školy, obchodov do 10 minút. Obytný dom je napojený na inžinierske siete, t.j. verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrickú energiu, plyn a telefón. Hlavný vstup do nebytového priestoru je spoločným schodiskom cez parc.č. 3773, bočným vstupom a po parc.č. 3770 do garáže a skladu v obytnom dome. Obytný dom je založený na základových pásoch s izoláciou proti vlhkosti. Hlavné zvislé a vodorovné konštrukcie sú panelové a so zateplením z roku 2006, priečky sú murované z tehál prevažne hr. 15 cm. Nebytové priestory sú v súčasnosti neužívané a neutržiavané, predtým slúžili ako prevádzkové priestory prevádzky vodovodov v Detve.
2. Nebytový priestor č. 4 na prízemí obytného domu súp.č. 941 pozostáva z 12 miestností o celkovej výmere podlahovej plochy 155,58 m<sup>2</sup>. Podlahové plochy jednotlivých miestností nebytového priestoru č. 4 na prízemí obytného domu súp.č. 941 sú:
 

a. sklad	19,97 m <sup>2</sup>
b. garáž	20,09 m <sup>2</sup>
c. garáž	19,90 m <sup>2</sup>
d. garáž	19,90 m <sup>2</sup>
e. sklad	20,03 m <sup>2</sup>
f. dielňa	19,53 m <sup>2</sup>
g. elektromery	6,79 m <sup>2</sup>
h. šatňa	12,88 m <sup>2</sup>
i. šatňa	11,39 m <sup>2</sup>
j. sprcha	3,98 m <sup>2</sup>
k. WC	1,12 m <sup>2</sup>
l. WC-predsieň	1,46 m <sup>2</sup>
3. Súčasťou nebytového priestoru č. 4 na prízemí obytného domu súp.č. 941 je jeho vnútorné vybavenie a to najmä jeho vnútorná inštalácia: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých ktoré sú určené na spoločné užívanie. Základné vybavenie nebytového priestoru na prízemí pozostáva z rozvodu teplej a studenej vody pozinkovaným potrubím (poškodené). WC a predsieň v pôvodnom stave (batérie poškodené, sprchy nefunkčné, steny pozatekané omietky odpadávajú). Podhl'ady sú prevažne betónové a poškodené. Kúrenie je ústredné zo spoločnej plynovej kotolne radiátormi okrem garáží. Okná sú plastové s izolačným dvoj sklom menené v roku 2000. Dvere vstupné aj interiérové sú pôvodné drevené hladké so zárubňou. Na garážach sú vráta pôvodné plechové. Elektroinštalácia je svetelná pôvodná. Vnútorné omietky sú pôvodné vápenno cementové.
4. Vlastníctvo nebytového priestoru č. 4 na prízemí obytného domu súp.č. 941 vrátane jeho vybavenia je ohraničené vstupnými dverami do jednotlivých miestností nebytového priestoru. Súčasťou nebytového

priestoru sú hlavné uzavieracie ventily prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrické poistky, slúžiace pre tento nebytový priestor a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo nebytového priestoru.

5. Situačný plán prízemí obytného domu s vyznačením polohy nebytového priestoru č. 4 na prízemí obytného domu súp.č. 941 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
6. Nebytový priestor č. 4 na 1. poschodí obytného domu súp.č. 941 pozostáva z 10 miestností o celkovej výmere podlahovej plochy 141,63 m<sup>2</sup>. Podlahové plochy jednotlivých miestností nebytového priestoru č. 4 na 1. poschodí obytného domu súp.č. 941 sú:
 

a. zasadačka	39,91 m <sup>2</sup>
b. chodba	23,50 m <sup>2</sup>
c. kancelária	20,00 m <sup>2</sup>
d. kancelária	11,59 m <sup>2</sup>
e. kancelária	11,59 m <sup>2</sup>
f. kancelária	20,01 m <sup>2</sup>
g. WC	0,84 m <sup>2</sup>
h. WC	0,90 m <sup>2</sup>
i. predsieň	6,72 m <sup>2</sup>
j. predsieň	6,57 m <sup>2</sup>
7. Súčasťou nebytového priestoru č. 4 na 1. poschodí obytného domu súp.č. 941 je jeho vnútorné vybavenie a to najmä jeho vnútorná inštalácia: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých ktoré sú určené na spoločné užívanie. Nebytový priestor na 1. poschodí je rohový so samostatným vstupom zo spoločnej chodby. Základné vybavenie nebytového priestoru na 1. poschodí pozostáva z rozvodu teplej a studenej vody pozinkovaným potrubím (poškodené). WC a predsieň s umývadlom v pôvodnom stave (odkanalizovanie v časti nefunkčné, batérie nefunkčné). Kuchynka je s linkou po životnosti bez vybavenia. Podlahy v kanceláriách a zasadačke sú z PVC, ostatné s keramikou dlažbou. Kúrenie je ústredné zo spoločnej plynovej kotolne radiátormi. Ohrev vody v elektrickom bojleri. Okná sú plastové s izolačným dvoj sklom menené v roku 2000. Dvere vstupné aj interiérové sú pôvodné drevené hladké so zárubňou. Elektroinštalácia je svetelná pôvodná. Vnútorné omietky sú pôvodné vápenno cementové.
8. Vlastníctvo nebytového priestoru č. 4 na 1. poschodí obytného domu súp.č. 941 vrátane jeho vybavenia je ohraničené vstupnými dverami do nebytového priestoru. Súčasťou nebytového priestoru sú hlavné uzavieracie ventily prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrické poistky, slúžiace pre tento nebytový priestor a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo nebytového priestoru.
9. Situačný plán 1. poschodia obytného domu s vyznačením polohy nebytového priestoru č. 4 na 1. poschodí obytného domu súp.č. 941 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

### Článok III. – Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom nebytového priestoru č. 4 na prízemí obytného domu súp.č. 941 a nebytového priestoru č. 4 na 1. poschodí obytného domu súp.č. 941 je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu.
2. Spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, vonkajšie úpravy, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: kotolňa vrátane technologického zariadenia, spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tomuto obytnému domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo obytného domu, v ktorom sú prevádzkané nebytové priestory umiestnené.
4. Predávajúci s nebytovým priestorom č. 4 na prízemí obytného domu súp.č. 941 prevádza na Kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu. Veľkosť tohto spoluvlastníckeho podielu je 15907/77633.

5. Predávajúci s nebytovým priestorom č. 4 na 1. poschodí obytného domu súp.č. 941 prevádza na Kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu. Veľkosť tohto spoluvlastníckeho podielu je 14125/77633.

#### Článok IV. – Technický stav domu a nebytového priestoru

1. Predávajúci upozorňuje Kupujúceho na to, že právna a technická dokumentácia k Predmetu prevodu vlastníctva sa nezachovala, Predmet prevodu vlastníctva podľa tejto Zmluvy je v súčasnosti bez využitia, jeho údržba nebola dlhšiu dobu vykonávaná (na prízemí zásahy do stropov jednotlivých miestností – pod stropom sú viditeľné umiestnené nové rozvody kanalizácie, vody a niekde aj kúrenia; v miestnosti bývalej dielne sa nachádzajú vodomery pre ostatné byty obytného domu; prízemie má podštandardné prevedenie s nefunkčným príslušenstvom, WC – odkanalizovanie v časti nefunkčné, umyvárne, poškodené podlahy a omietky, zatečené steny; 1. poschodie má štandardné prevedenie s nefunkčným príslušenstvom, WC – odkanalizovanie v časti nefunkčné, batérie nefunkčné) a vyžaduje si opravu. Kupujúci vyhlasuje, že je uzročený s upozoreniami Predávajúceho uvedenými v tejto Zmluve a bez výhrad ich rešpektuje.
2. Kupujúci ďalej vyhlasuje, že skutočný stav Predmetu prevodu vlastníctva podľa tejto Zmluvy (skutkový, technický, environmentálny) pozná a Predmet prevodu vlastníctva od Predávajúceho, tak ako stojí a leží, bez akýchkoľvek výhrad kupuje, osobitné vlastnosti si nevymieňuje, v dôsledku čoho nie je Predávajúci vôbec zodpovedný za prípadné vady tohto majetku.

#### Článok V. – Úprava práv k pozemku

1. Predávajúci s nebytovým priestorom č. 4 na prízemí obytného domu súp.č. 941 prevádza na Kupujúceho spoluvlastnícky podiel k pozemku CKN par.č. 3770, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 393 m<sup>2</sup> a pozemku CKN parc.č. 3772/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 342 m<sup>2</sup>. Veľkosť tohto spoluvlastníckeho podielu je 15907/77633.
2. Predávajúci s nebytovým priestorom č. 4 na 1. poschodí obytného domu súp.č. 941 prevádza na Kupujúceho spoluvlastnícky podiel k pozemku CKN par.č. 3770, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 393 m<sup>2</sup> a pozemku CKN parc.č. 3772/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 342 m<sup>2</sup>. Veľkosť tohto spoluvlastníckeho podielu je 14125/77633.

#### Článok VI. – Kúpna cena a platobné podmienky

1. Kúpna cena Predmetu prevodu vlastníctva je určená dohodou zmluvných strán **vo výške 51 400,00 Eur bez DPH**, slovom: päťdesiatjedentisícštyristo eur. Dodanie Predmetu prevodu vlastníctva je v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
2. Dohodnutú kúpnu cenu podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy vo výške 51 400,00 Eur zaplatí Kupujúci Predávajúcemu jej zložením na účet Predávajúceho uvedený v Zmluve pri podpise Zmluvy z jeho strany, čo Predávajúci podpisom tejto Zmluvy potvrdí. Pri úhrade kúpnej ceny bude použitý ako VS platby číslo tejto Zmluvy **t.j. VS: 14214101**.
3. Predávajúci je povinný bezodkladne po preukázaní úhrady kúpnej ceny podpísať túto Zmluvu s úradne osvedčeným podpisom a odovzdať ju Kupujúcemu v príslušnom počte rovnopisov podľa tejto Zmluvy. Spolu s Potvrdením o zverejnení Zmluvy v zmysle bodu 2. Článku IV. tejto Zmluvy.

#### Článok VII. – Ľarchy a ostatné ustanovenia

1. Kupujúci vyhlasuje, že je uzročený s tým, že na nehnuteľnostiach vedených na LV č. 6715 pre k.ú. Detva, t.j. nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom prevodu vlastníctva v zmysle čl. I. bod 1. prvá odrážka tejto Zmluvy, viazne v čase podpisu tejto Zmluvy nasledujúca ľarcha:
  - Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov BYSVOD Detva v obytnom dome s.č.941-772/2000.

2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že okrem záložného práva v bode 1. tohto článku Zmluvy, Nehnuteľnosti nemajú právne vady, nie sú predmetom inej kúpnej zmluvy alebo iného zmluvného záväzku Predávajúceho, ani predmetom exekučného alebo konkurzného konania a na predmet Zmluvy si neuplatňuje vlastnícke právo iná osoba. Zároveň Predávajúci vyhlasuje, že predmetný majetok nie je predmetom žiadneho súdneho, daňového alebo správneho konania, podpisom Zmluvy neporuší žiadny svoj existujúci záväzok a obsah Zmluvy nie je v rozpore so žiadnym iným záväzkom Predávajúceho.
3. Do držby a úžitku Nehnuteľností vstupuje Kupujúci dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Týmto dňom sa považuje za splnená povinnosť Predávajúceho odovzdať Nehnuteľnosti Kupujúcemu (o odovzdaní Nehnuteľností nebudú zmluvné strany vyhotovovať žiaden písomný záznam). Týmto dňom prechádza na Kupujúceho i nebezpečenstvo vzniku škôd a náhodilého poškodenia vecí.
4. Kupujúci sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s užívaním Predmetu prevodu vlastníctva v zmysle čl. I. bod 1. tejto Zmluvy odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
5. Kupujúci (fyzická osoba) podpisom Zmluvy berie na vedomie, že Predávajúci je oprávnený spracúvať osobné údaje Kupujúceho bez jeho súhlasu v súlade s § 10 ods. 3 písm. b) zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

### **Článok VIII. – Vyhlásenie o pristúpení k zmluve o spoločenstve**

1. Kupujúci berie na vedomie, že správu a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu zabezpečuje na základe zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov BYSVOD Detva, Lúčna štvrť 941/2, 962 11 Detva, IČO: 35991658.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o spoločenstve a je oboznámený s touto zmluvou.
3. Prílohou návrhu na vklad je Vyhlásenie predsedu spoločenstva o tom, že Predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním Nehnuteľností, ani tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

### **Článok IX. – Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť za predpokladu splnenia podmienok stanovených platnými právnymi predpismi. Vecno-právne účinky prevodu vlastníctva podľa Zmluvy nastanú vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti na Okresnom úrade v Detve. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti podá a poplatky z návrhu znáša Kupujúci.
2. V prípade, že Okresný úrad v Detve preruší katastrálne konanie obe zmluvné strany sú povinné vynaložiť, čo najväčšiu súčinnosť pri náprave tohto stavu, a to spísaním dodatku, doložky k tejto Zmluve alebo doložením dožadanej listiny na Okresný úrad v Detve, a to v lehote, ktorú určil vo svojom rozhodnutí o prerušení katastrálneho konania.
3. Táto Zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov povinne zverejnená. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na adrese webového sídla Predávajúceho v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.

### **Článok X. – Záverečné ustanovenia**

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je situačný plán prízemnia a 1. poschodia obytného domu súp.č. 941 k.ú. Detva.
2. Na právne vzťahy osobitne neupravené Zmluvou sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podporne platné všeobecne záväzné právne predpisy.
3. Zmeny alebo doplnky Zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán písomnými dodatkami k Zmluve so súhlasom oboch zmluvných strán.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom, že sú oprávnené s predmetom Zmluvy nakladať, a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že Zmluva je uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok na znak čoho Zmluvu vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluva je vyhotovená 5 rovnopisoch, z ktorých každý rovnopis má platnosť originálu, s určením tri vyhotovenia pre Kupujúceho a vklad vlastníckeho práva zo Zmluvy do katastra nehnuteľnosti a dve vyhotovenia pre Predávajúceho.

V Banskej Bystrici, dňa 18.03.2015

V Detve, dňa 18.03.2015

**Za Predávajúceho:**

**Za Kupujúceho:**

Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.  
Partizánska cesta 5, 974 00 Banská Bystrica

Luboslav Mišík  
Jánošíkova 11, 962 12 Detva

.....  
**Ing. Jozef Hegeduš**  
podpredseda predstavenstva a.s.

.....  
**Luboslav Mišík**

.....  
**Ing. Marek Žabka**  
člen predstavenstva a.s.