

# Zmluva o prevode vlastníctva bytu

## č. 864 374-9-109/2015/OOP-Vi

uzatvorená v súlade s § 4 ods. 1 a § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon č. 182/1993 Z.z.**“) a § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších prepisov a § 45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

### Čl. I

#### Zmluvné strany

##### 1.1 Predávajúci:

Obchodné meno : **Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme "ŽSR"**  
Sídlo : Klemensova 8, 813 61 Bratislava  
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Po, Vložka č. 312/B  
Právna forma : iná právnická osoba  
Štatutárny orgán : Ing. Dušan Šefčík, generálny riaditeľ  
Osoba oprávnená k podpisu Zmluvy : Ing. Rastislav Glasa, námestník generálneho riaditeľa pre ekonomiku  
IČO : 31 364 501  
DIČ : 2020480121  
IČ DPH : SK2020480121  
Doplňujúce údaje k DPH : je platiteľom DPH

(ďalej len „**Predávajúci**“)

##### 1.2 Kupujúci:

Obchodné meno : **SiteINVEST s.r.o.**  
Sídlo : Hlavná 70, 900 31 Stupava  
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, Vložka č. 48331/B  
Právna forma : spoločnosť s ručením obmedzeným  
Štatutárny orgán : Ing. Marek Petráš, konateľ  
IČO : 36 845 701  
DIČ : 2022461199  
IČ DPH : SK2022461199  
Doplňujúce údaje k DPH : je platiteľom DPH  
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s.  
Číslo účtu :  
IBAN :  
SWIFT/BIC :

(ďalej len „**Kupujúci**“),  
(spoločne ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“)

súčasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom v súlade s ustanoveniami § 7 resp. 8 a § 19a Občianskeho zákonníka, a že Zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

## Čl. II Predmet Zmluvy

**2.1** Predávajúci vyhlasuje, že na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železniciach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov je správcom nehnuteľného majetku štátu, a to:

- 2.1.1** bytu č. 2 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súp. č. 300 na pozemku parc. č. 6560/8 na ulici Železničná číslo vchodu 0 v Trenčianskej Teplej (ďalej len „Bytový dom“) vrátane príslušenstva v podiele 1/1 (len „Byt“),
- 2.1.2** spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu, ktorého súčasťou Byt tvorí, vo veľkosti 6164/22487,
- 2.1.3** spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k Bytu vo veľkosti 6164/22487 na pozemkoch reg. C KN:
  - p. č. **6560/2** o výmere 165 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady,
  - p. č. **6560/8** o výmere 181 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
  - p. č. **6560/9** o výmere 123 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

ktorý je zapísaný na LV č. 2787 vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom pre k. ú. **Trenčianska Teplá** (spolu ďalej len ako „Prevádzané nehnuteľnosti“).

**2.2** Predávajúci predáva Prevádzané nehnuteľnosti a Kupujúci Prevádzané nehnuteľnosti kupuje do svojho výlučného vlastníctva a zaväzuje sa zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu v dohodnutej výške a v Zmluve uvedeným spôsobom.

**2.3** Zmluva sa uzatvára na základe na základe ROZHODNUTIA MINISTRA č. 27/2015 zo dňa 24.04.2015 vydaného Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa § 45a ods. 1 a ods. 3 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

## Čl. III Kúpna cena

**3.1** Prevod vlastníctva Prevádzaných nehnuteľností podľa ods. 2.1 Zmluvy uskutoční odplatne za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške **5 000,00 €** (slovom päťtisíc eur; ďalej len „Kúpna cena“). Kúpna cena je dohodnutá bez DPH. Ku kúpnej cene sa pripočíta DPH podľa platných právnych predpisov.

Dohodnutá Kúpna cena v úrovni bez DPH pozostáva z týchto čiastok:

- za byt č. 2	čiastka	564,68 €
- za pozemok parc. č. 6560/2	čiastka	1 560,44 €
- za pozemok parc. č. 6560/8	čiastka	1 711,54 €
- za pozemok parc. č. 6560/9	čiastka	1 163,34 €
- spolu:	čiastka	5 000,00 €

**3.2** Predávajúci vystaví zálohovú faktúru na zaplatenie Kúpnej ceny do desiatich (10) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, ku Kúpnej cene sa pripočíta DPH podľa platných právnych predpisov. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

**3.3** Kúpna cena bude považovaná za uhradenú dňom jej pripísania v celom rozsahu na ktorýkoľvek z bankových účtov Predávajúceho uvedených v záhlaví faktúry.

**3.4** Kupujúci sa zaväzuje, že v prípade, ak neuhradí Predávajúcemu v lehote do dvoch (2) mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy celú Kúpnu cenu, uhradí v dôsledku porušenia tejto zmluvnej povinnosti Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10% z Kúpnej ceny (ďalej len „Zmluvná pokuta“). Zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry vystavenej Predávajúcim v lehote splatnosti

do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Týmto ustanovením nie je dotknuté právo Predávajúceho domáhať sa od Kupujúceho náhrady škody, ak jej výška presahuje Zmluvnú pokutu.

**3.5** Kupujúci berie na vedomie, že dohodnutá Kúpna cena zohľadňuje umiestnenie Prevádzaných nehnuteľností v obvode železničnej dopravnej cesty, a že Prevádzané nehnuteľnosti zasahujú do ochranného pásma dráhy podľa ust. § 5 ods. 3 písm. a) a § 6 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy. Kupujúci ďalej vyhlasuje, že je mu známe obmedzenia vyplývajúce z umiestnenia Prevádzaných nehnuteľností v ochrannom pásme dráhy v zmysle platných právnych predpisov.

#### **Čl. IV Popis a rozloha bytu**

**4.1** Byt pozostáva z 2 obytných miestností a z príslušenstva Bytu, ktorým je kuchyňa, chodba, komora a kúpeľňa s WC.

**4.2** Celková výmera podlahovej plochy Bytu s príslušenstvom je **61,64 m<sup>2</sup>**.

**4.3** Byt neobsahuje žiadne vnútorné vybavenie.

**4.4** Vlastníctvo Bytu vrátane jeho príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do Bytu.

**4.5** Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také chyby či poškodenia Bytu, na ktoré by mal Kupujúceho upozorniť.

**4.6** Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil s technickým stavom Bytu a Bytového domu, jeho stav je mu dobre známy a Prevádzané nehnuteľnosti v tomto stave preberá a kupuje.

#### **Čl. V Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Bytového domu**

**5.1** S vlastníctvom Bytu je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Bytového domu.

**5.2** Spoločnými časťami Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie sú najmä: základy Bytového domu, obvodové múry Bytového domu, strecha, povala, podesty a medzipodesty, chodby, schodištia, vchod, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, komínové teleso, zvislé nosné konštrukcie.

**5.3** Spoločnými zariadeniami Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne Bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Bytového domu sú najmä: vodovodné a kanalizačné a elektrické prípojky.

**5.4** Príslušenstvo Bytového domu tvorí prístupový chodník a časť oplotenia nachádzajúca sa na pozemkoch p. č. 6560/2 a p. č. 6560/9.

**5.5** Predávajúci s Bytom prevádza na Kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu, ktorého veľkosť je 6164/22487.

## **Čl. VI**

### **Úprava práv k pozemkom**

**6.1** Pozemky opísané v ods. 2.1.3 Zmluvy, ktoré sú súčasťou Prevádzaných nehnuteľností sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

**6.2** Kupujúci kupuje spoluvlastnícky podiel k pozemkom opísaným v ods. 2.1.3 Zmluvy vo veľkosti 6164/22487, výmera podielu je 128,56 m<sup>2</sup>.

## **Čl. VII**

### **Správa Bytového domu**

**7.1** Účastníci Zmluvy berú na vedomie, že správa Bytového domu je zabezpečená v zmysle ustanovení § 6, 8 a nasl. Zákona č. 182/1993 Z. z. na základe osobitnej Zmluvy o výkone správy zo dňa 11.03.2011 (ďalej len „**Zmluva o výkone správy**“), uzatvorenej medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a správcom Bytového domu.

**7.2** Správcom Bytového domu sú ŽSR, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501, pričom správu vykonáva ich organizačná zložka (ďalej len „**Správca**“).

**7.3** Kupujúci týmto vyhlasuje, že pristupuje k Zmluve o výkone správy podľa ods. 7.1 Zmluvy a oboznámil sa s jej obsahom.

**7.4** Kupujúci berú na vedomie, že nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu mu vznikne povinnosť, v súlade so Zmluvou o výkone správy a zákonom č. 182/1993 Z. z. a to najmä:

- a) prispievať preddavkami do fondu plnení spojených s užívaním Bytu,
- b) prispievať preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a to na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Bytového domu, čo vyplýva z ustanovení § 10 Zákona č. 182/1993 Z. z.,
- c) platiť mesačné poplatky za výkon správy za prevádzaný Byt, a to vo výške určenej výmerom podľa Správca pre príslušný Byt.

**7.5** Kupujúci bude bez zbytočného odkladu po podpise Zmluvy a po úhrade Kúpnej ceny informovať Správca Bytového domu o prevode vlastníctva Bytu podľa Zmluvy formou predloženia kópie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, potvrdeného pečiatkou podateľne príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru. Bezodkladne po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností predloží Kupujúci Správcovi na vedomie kópiu tohto rozhodnutia.

## **Čl. VIII**

### **Záložné právo**

**8.1** Kupujúci týmto berie na vedomie, že na prevádzanom Byte viazne v zmysle §15 Zákona č. 182/1993 Z. z. zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

**8.2** Kupujúci týmto berie na vedomie, že ak od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu do katastra nehnuteľností nebude riadne uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu v súlade s §10 Zákona č. 182/1993 Z. z., alebo ak nebude uhrádzať platby za služby a plnenia, poskytované s užívaním Bytu a ak jeho dlh narastie do výšky, že ho nebude schopný alebo ochotný uhradiť, môže sa tento dlh vyrovať postupom podľa § 15 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z., t.j. z prostriedkov získaných predajom Bytu ostatnými vlastníkami bytov v Bytovom dome, alebo nimi poverenou osobou.

**8.3** Predávajúci týmto vyhlasuje, že ku dňu podpisu Zmluvy nemá voči Správcovi Bytového domu žiadne nesplatené záväzky.

## **Čl. IX Ostatné dojednania**

**9.1** Predávajúci upozorňuje Kupujúceho na možnosť existencie inžinierskych sietí tretích osôb [§ 139 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov] na Prevádzaných nehnuteľnostiach.

**9.2** Kupujúci sa zaväzuje, že v prípade budovania nových stavieb, zmien stavieb, inžinierskych sietí, terénnych prác, výsadby vyššej stromovej zelene, zriaďovania nových vstupov alebo vjazdov na Prevádzané nehnuteľnosti v smere od železničnej dráhy alebo iných objektov, ktoré môžu zasiahnuť do ochranného pásma dráhy alebo do ochranných pásiem podzemných vedení v správe ŽSR nachádzajúcich sa v tejto lokalite, si vždy vopred vyžiada predchádzajúci písomný súhlas k predmetnej činnosti od kompetentnej zložky ŽSR - Odboru expertízy GR ŽSR, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, resp. od príslušnej vnútornej organizačnej jednotky ŽSR - Oblastného riaditeľstva Žilina, 1. mája 34, 010 01 Žilina, prípadne od ich právnych nástupcov.

**9.3** Deň odovzdania, resp. prevzatia Prevádzaných nehnuteľností je deň právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva príslušným okresným úradom na základe Zmluvy.

**9.4** Poplatky spojené s overením podpisu Predávajúceho v Zmluve znáša Predávajúci a poplatky spojené s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností znáša Kupujúci.

**9.5** Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad podá Kupujúci po úhrade celej Kúpnej ceny, na čo ho Predávajúci splnomocňuje podpisom Zmluvy. Pred podaním návrhu na vklad sa Kupujúci zaväzuje uhradiť Predáváčemu všetky splatné záväzky a Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť Kupujúceму potrebnú súčinnosť, t.j. v lehote do tridsiatich (30) dní po uhradení Kúpnej ceny doručiť Kupujúcemu prílohy k návrhu na vklad v potrebnom počte vyhotovení.

## **Čl. X Záverečné ustanovenia**

**10.1** Kupujúci vyhlasuje, že mu je stav Prevádzaných nehnuteľností ku dňu podpisu Zmluvy dobre známy a že ich v takomto stave kupuje. K Prevádzaným nehnuteľnostiam neboli ku dňu podpisu Zmluvy zriadené žiadne nájomné, predkupné, záložné práva, zabezpečovacie prevody práv, opcie, zmluvy o budúcej zmluve alebo iné práva tretích osôb, ktoré by bránili prevodu vlastníckeho práva podľa Zmluvy, okrem zákonného záložného práva v zmysle ods. 8.1 Zmluvy.

**10.2** Práva a povinnosti Zmluvných strán prechádzajú v plnom rozsahu i na právnych nástupcov Zmluvných strán.

**10.3** Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 182/1993 Z.z.

**10.4** Pokiaľ v Zmluve nebolo dohodnuté inak, vzájomné vzťahy Zmluvných strán sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

**10.5** Akékoľvek zmeny a doplnky k Zmluve je možné robiť výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

**10.6** Predávajúci má právo odstúpiť od Zmluvy v prípade, že Kupujúci neuhradí dohodnutú Kúpnu cenu v lehote do dvoch (2) mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Odstúpením od

Zmluva sa Zmluva od začiatku zrušuje, s výnimkou ods. 3.4 Zmluvy, podľa ktorého záväzok Kupujúceho uhradiť dohodnutú Zmluvnú pokutu Predávajúcemu trvá aj po odstúpení od Zmluvy.

**10.7** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom 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 (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“). Účinky prevodu vlastníckeho práva k Prevádzaným nehnuteľnostiam nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.

**10.8** Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo uplynutím piatich (5) dní odo dňa odovzdania písomnosti ako doporučenej zásielky pošte.

**10.9** Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú svoj súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákomom o slobode informácií.

**10.10** Kupujúci súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**10.11** Zmluva pozostáva zo šiestich (6) strán a je vypracovaná v šiestich (6) rovnopisoch, z čoho tri (3) rovnopisy obdrží Predávajúci, jeden (1) rovnopis Kupujúci a dva (2) rovnopisy budú súčasťou návrhu na vklad.

**10.12** Prílohami Zmluvy sú:

Príloha č. 1 – pôdorysná schéma 1. nadzemného podlažia

**10.13** Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

**Predávajúci:**

**Kupujúci:**

V Bratislave dňa.....

V Stupave dňa.....

.....  
**Železnice Slovenskej republiky, Bratislava**  
**v skrátenej forme "ŽSR"**  
Ing. Rastislav Glasa  
námestník generálneho riaditeľa  
pre ekonomiku

.....  
**SiteINVEST, s.r.o.**  
Ing. Marek Petráš  
konateľ