

**ZMLUVA č.4**  
**O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU A NEBYTOVÉHO PRIESTORU**  
**A PREVODE SPOLUVLASTNÍCKYCH PODIELOV**  
**NA NEHNUTEĽNOSTIACH**

uzatvorená podľa § 5 a nasl. zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov  
a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.  
v znení neskorších predpisov.

**ZMLUVNÉ STRANY:**

PREDÁVAJÚCI

**Vojenská zotavovňa a hotel Smrekovica, a.s.**  
**Smrekovica 7784, 034 03 Ružomberok**  
**zapísaná v OR Okresného sudu Žilina, Oddiel: Sa, Vložka č.:10558/L**  
**zastúpená Ing. Stanislavom Brečkom PhD, predsedom predstavenstva**  
**IČO: 36 691 712**  
*d'alej v texte len ako „Predávajúci“*

**a**

KUPUJÚCI

**Mária ŽIAČIKOVÁ, rod. ...., nar....., r.č.: .....**  
**občan Slovenskej republiky**  
**bytom Vyšné Matejkovo 7962, 034 03 Ružomberok,**  
**zastúpená na základe dohody o plnomocenstve zo dňa 23.11.2011**  
*d'alej v texte len ako „Kupujúci“:*

**uzatvárajú za nasledovne dohodnutých podmienok túto zmluvu**  
**o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru a prevodu**  
**spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach**

**Článok I.**

- 1) Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so záväzkom Predávajúceho predat' Kupujúcemu do vlastníctva nehnuteľnosti uvedené v článku I. bod 2. tejto zmluvy, previesť na Kupujúceho vlastnícke práva a záväzkom Kupujúceho kúpiť nehnuteľnosti a zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu dohodnutú v článku IV. tejto zmluvy.

- 2) Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto kúpnej zmluvy je:
- a) byt č.4 vo vchode 1 na 2.p. v bytovom dome súp.číslo 7962 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 6464/29094, ktorý je postavený na pozemku parcela C-KN č.15497/2, nachádzajúci sa v Ružomberku na ul. Vyšné Matejkovo, zapísaný pod B4 na liste vlastníctva číslo 15723 pre obec a katastrálne územie Ružomberok;
  - b) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti, a to ČOV, súp.číslo 7794, postavenej na pozemku parcela C-KN č.15497/4, zapísanej na liste vlastníctva č.15952, pre obec a katastrálne územie Ružomberok a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/8 na pozemku parcela C-KN č.15497/4 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č.5094 pre obec a katastrálne územie Ružomberok;
  - c) spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela C-KN č.15497/3 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.874 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č.5094 pre obec a katastrálne územie Ružomberok.

## Článok II.

- 1) Predávajúci touto kúpnu zmluvou Kupujúcemu predáva a Kupujúci od Predávajúceho kupuje do jeho vlastníctva nehnuteľnosti, a to:
- a) byt č.4 vo vchode 1 na 2.p. v bytovom dome súp.číslo 7962 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 6464/29094, ktorý je postavený na pozemku parcela C-KN č.15497/2, katastrálne územie Ružomberok, nachádzajúci sa v Ružomberku, m.č. Biely Potok, v lokalite Podsuchá - Vyšné Matejkovo, zapísaný pod B4 na liste vlastníctva číslo 15723 pre obec a katastrálne územie Ružomberok;
  - b) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti, a to ČOV, súp.číslo 7794 postavenej na pozemku parcela C-KN č.15497/4, katastrálne územie Ružomberok nachádzajúcej sa v Ružomberku, m.č. Biely Potok, v lokalite Podsuchá - Vyšné Matejkovo, zapísanej na liste vlastníctva č.15952 pre obec a katastrálne územie Ružomberok;
  - c) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti, a to pozemku parcela C-KN č.15497/4 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Ružomberok, nachádzajúcej sa v Ružomberku, m.č. Biely Potok, v lokalite Podsuchá - Vyšné Matejkovo, zapísanej na liste vlastníctva č.5094 pre obec a katastrálne územie Ružomberok;
  - d) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti, a to pozemku parcela C-KN č.15497/3 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.874 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Ružomberok, nachádzajúcej sa v Ružomberku, m.č. Biely Potok, v lokalite Podsuchá - Vyšné Matejkovo, zapísanej na liste vlastníctva č.5094 pre obec a katastrálne územie Ružomberok.
- 2) Bytový dom súp.číslo 7962 je samostatne stojaci bytový dom postavený na pozemku parcela C-KN č.15497/2, katastrálne územie Ružomberok. Stavba bytového domu je dvojpodlažná, pozostávajúca z podzemného, nadzemného podlažia a podkrovia so sedlovou strechou s vikiermi. Stavba má jeden vchod,, pozostáva z dvoch bytov v nadzemnom podlaží a dvoch bytov v podkroví. V podzemnom podlaží osadenom zo strany vstupu na úrovni terénu boli riešené spoločné priestory - zavesenie, zádverie, chodby so schodiskom, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, sklad, garážové

stánia a pivničné kobky k jednotlivým bytom. Stavba je napojená na verejnú inžiniersku sieť (skupinový vodovod, elektrická sieť, telefón) a na vlastnú čistiareň odpadových vôd.

- 3) Byt č.4 vo vchode 1 na 2.p. v bytovom dome súp.číslo 7962, nachádzajúci sa v Ružomberku, m.č. Biely Potok, v lokalite Podsuchá - Vyšné Matejkovo, je dvojizbovým bytom s príslušenstvom pozostávajúcim z predsiene, kuchyne, kúpeľne, WC, špajze a pivničnej kobky č.4 v podzemnom podlaží. Celková výmera podlahovej plochy bytu č.1 je 64,64 m<sup>2</sup>.
- 4) Príslušenstvom bytu je kuchynská linka so skrinkami, elektrický sporák, vaňa, sprchová batéria, umývadlo, WC misa a príslušenstvo: vodovodné, kanalizačné, teplovodné, elektrické, telefónne a televízne bytové prípojky a rozvody okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 5) Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: rozvody elektrickej inštalácia od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TÚV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety, poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, elektrická rúra, vodovodné batérie, vaňa, radiátory, okná, dvere, umývadlo.
- 6) Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva bytu umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, a elektrickými poistkami (ističom) pre byt.
- 7) S vlastníctvom bytu je spojené i spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu. Spoločnými časťami obytného domu sú základy domu, vodorovné izolácie, vodorovné a zvislé konštrukcie, obvodové a deliace konštrukcie, priečelia, izolačné konštrukcie, sedlový krov, tepelné izolácie a vnútorné schodisko. Spoločnými zariadeniami domu sú zavesenie, zádverie, chodby, práčovňa, sušiareň, kočíkárň, sklad, garážové stánia, vodovodná, kanalizačná, elektrická, telefónna prípojka a bleskozvod.
- 8) Objekt ČOV – DČB – 6,3 bol postavený v roku 1987 a slúži na čistenie odpadových vôd z bytových domov súp.číslo 7962 a 7963. Jedná sa o mechanicko – biologickú čistiareň odpadových vôd s kapacitou 6,3 m<sup>3</sup> denne. Vypúšťanie odpadových vôd je v priebehu prevádzky rovnomerné, a to počas dňa i celého roka. Prístrešok ČOV je postavený z drevenej hmoty na betónovom základe o rozmeroch 6 x 8 m. Samotná nádrž je z plastov, technologické zariadenie, t.j. dúchadlá čerpadla o osvetlenie majú inštalovaný výkon Pi – 4,8 kW. Kanalizačné potrubie, priemer 300 mm od oboch obytných domov po objekt ČOV, resp. zaústenie do ČOV je príslušenstvom ČOV. Objekt ČOV nemá okná ani dvere, vstup je riešený dvojkrídlovými vrátmi. Podlaha okolo nádrží je betónová. Objekt má rozvody elektroinštalácií a vnútornej kanalizácie. Povoľenie na vypúšťanie odpadových vôd do ČOV je platné do 30.11.2013. Odovzdanie ČOV a dokumentácie súvisiacej s prevádzkou ČOV sa vykoná medzi Predávajúcim a ostatnými podielovými spoluvlastníkmi, ktorí nadobudnú spoluvlastnícky podiel k ČOV osobitným zápisom.

### Článok III.

- 1) Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také závady a poškodenia bytu, bytového domu, spoločných častí a zariadení domu, pozemkov a objektu ČOV, na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť. Pri ohliadke nehnuteľností, ktoré sú predmetom predaja neboli zistené žiadne zjavné vady.

- 2) Predmet tejto kúpnej zmluvy je bežne opotrebovaný a jeho stav zodpovedá veku jeho užívania. Technický stav bytu a obytného domu, ako aj technický stav spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu a objektu ČOV je bežný vo vzťahu k opotrebovaniu za čas od výstavby.
- 3) Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto zmluvy oboznámil so stavom bytu, bytového domu, priestorov v dome, pozemkov a objektu ČOV osobnou prehliadkou. Stav kupovaných nehnuteľností je Kupujúcemu takto známy a nehnuteľnosti kupuje v stave faktickom a právnom, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, pričom bezvadnosť predávaných nehnuteľností nebola medzi účastníkmi tejto kúpnej zmluvy vymienená.
- 4) Kupujúci prehlasuje, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu a k podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku zriadi s ostatnými vlastníkmi bytov obytného domu súp.číslo 7962 spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodnú inak.
- 5) Za účelom stanovenia ceny bytu s príslušenstvom bol vyhotovený Odborný posudok pod číslom 63/4/2011 zo dňa 14.07.2011 (*d'alej texte len ako „Odborný posudok“*). Kupujúci vyhlasuje, že sa oboznámil s predmetným Odborným posudkom, a že k tomuto posudku nemá žiadne výhrady.
- 6) Za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty budovy ČOV s príslušenstvom a pozemkov, ktoré sú predmetom predaja bol vyhotovený Znalecký posudok pod číslom 51/2011 zo dňa 07.11.2011 (*d'alej texte len ako Znalecký posudok“*). Kupujúci vyhlasuje, že sa oboznámil s predmetným Znaleckým posudkom, a že k tomuto posudku nemá žiadne výhrady.

#### **Článok IV.**

- 1) Predávajúci Kupujúcemu predáva a Kupujúci od Predávajúceho kupuje:
  - a) nehnuteľnosti označené a opísané v článku II. bod 1) písm. a) tejto kúpnej zmluvy za kúpnu cenu stanovenú Odborným posudkom vo výške 4.286,46 €;
  - b) nehnuteľnosti označené a opísané v článku II. bod 2) písm. b), c) a d) tejto kúpnej zmluvy za kúpnu cenu stanovenú Znaleckým posudkom, ktorá na veľkosť spoluvlastníckeho podielu predstavuje sumu vo výške 3.550,- €.
- 2) Celková dohodnutá kúpna cena podľa bodu 1) tohto článku za nehnuteľnosti označené a opísané v článku II. bod 1) tejto kúpnej zmluvy je vo výške 7.836,46 €; slovom: sedemtisícosemstotridsaťšesť 46/100 eur.
- 3) Celková dohodnutá kúpna cena podľa bodu 2) tohto článku vo výške 7.836,46 € bola Kupujúcim zaplatená Predávajúcemu dňa 15.11.2011 pri podpise Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy.
- 4) Predávajúci podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že kúpna cena vo výške 7.836,46 € bola zaplatená Kupujúcim riadne a včas.

#### **Článok V.**

- 1) Predávajúci vyhlasuje, že:
  - a) nie je žiadnym spôsobom obmedzené jeho právo s nehnuteľnosťami disponovať a že na nehnuteľnostiach, ku dňu uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy a ani ku dňu podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nebudú

- viaznuť žiadne t'archy, vecné bremená, alebo iné práva obmedzujúce oprávnenie Predávajúceho previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na Kupujúceho, ani iné práva tretích osôb (napr. nájomné práva, podnájomné práva, právo doživotného bývania a užívania);
- b) Predávajúci nepodpísal v súvislosti s nehnuteľnosťami ako povinný žiadnu notársku zápisnicu podľa § 41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov;
  - c) ohľadom nehnuteľností neboli vznesené reštitučné nároky ani sa o nich v súčasnosti nekonajú príslušné súdne konania;
  - d) neuzavrel a neuzavrie žiadne písomné alebo ústne zmluvy a dohody, ktoré by mohli obmedziť alebo ovplyvniť výkon budúcich vlastníckych práv Kupujúceho k nehnuteľnostiam, budúcu držbu a užívanie nehnuteľností alebo prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z predávajúceho na Kupujúceho, neposkytol a neposkytne na zmluvnom základe alebo mlčky užívacie práva žiadnej tretej osobe, nepodpísal a nepodpíše kúpnu zmluvu, resp. zmluvu o prevode vlastníckeho práva so žiadnou treťou osobou a že neudelil a neudelí plnomocnenstvo, príkaz ani mandát žiadnej tretej osobe, aby takúto kúpnu zmluvu, alebo iné písomné dojednanie a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností s treťou osobou podpísala za predávajúceho.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by sa v budúcnosti preukázali vyhlásenia Predávajúceho uvedené v bode 1) tohto článku tejto zmluvy za nepravdivé, alebo ak by Predávajúci porušil svoje povinnosti uvedené v bode 1) tohto článku tejto zmluvy, je Kupujúci oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a predávajúci je povinný v takomto prípade do 14 dní vrátiť Kupujúcemu kúpnu cenu vo výške v akej bola k danému okamihu zaplatená.
- 3) Predávajúci vyhlasuje, že na predmetnom byte označenom v článku I. bod 1. tejto zmluvy má Kupujúci uhradené všetky zročné pohľadávky na úhradách nájmu za byt a za plnenia spojené s užívaním bytu.

## Článok VI.

- 1) Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade prerušenia konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vo vzájomnej súčinnosti vykonajú všetky úkony potrebné k odstráneniu dôvodov, ktoré viedli k prerušeniu predmetného konania, a to najneskôr do troch dní odo dňa kedy sa o prerušení konania dozvedeli. V opačnom prípade zodpovedajú za škodu vzniknutú druhej zmluvnej strane.
- 2) V prípade, ak príslušná správa katastra nepovolí vklad vlastníckeho práva z akýchkoľvek príčin, tak táto zmluva sa ruší od počiatku. V takom prípade sa predávajúci zaväzuje bez vyzvania vrátiť v celosti kúpnu cenu v tej výške, v akej Kupujúci uhradil kúpnu cenu Predávajúcemu ku dňu vydania rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho v lehote do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho.
- 3) Spísaním tejto kúpnej zmluvy bol poverený JUDr. Peter Kralovenský, advokát spoločnosti Advokátska kancelária JUDr. KRALOVENSKÝ, s.r.o., so sídlom Dončova 9, Ružomberok, ktorá je zastúpená konateľom spoločnosti JUDr. Petrom Kralovenským, ktorého zároveň zmluvné strany splnomocňujú na vykonanie prípadných opráv a doplnení tejto kúpnej zmluvy v rámci vkladového konania.

## **Článok VII.**

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci je povinný prevádzaný byt uvedený v článku I. tejto zmluvy odovzdať s jestvujúcim zariadením a vybavením Kupujúcemu.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že v deň podpisu tejto zmluvy spíšu údaje o stave odberu elektrickej energie, teplej a studenej vody, prípadne iné skutočnosti, ktorých vyznačenie bude požadovať niektorá zo zmluvných strán. Po podpise tejto kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami sa zmluvné strany zaväzujú, bez zbytočného odkladu, nahlásiť zmenu vlastníckeho práva u poskytovateľov služieb spojených s užívaním nehnuteľností.
- 3) Kupujúci sa zaväzuje, že prípadné nedoplatky za služby spojené s užívaním nehnuteľností, ktoré by mohli vzniknúť na základe vyúčtovania služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nehnuteľností do dňa uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy je povinný uhradiť Predávajúcemu. Všetky prípadné preplatky týkajúce sa nehnuteľností, preplatky za energie resp. služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nehnuteľností za obdobie pred uzatvorením tejto kúpnej zmluvy je povinný Predávajúci vrátiť Kupujúcemu bez vyzvania.

## **Článok VIII.**

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom, ktorým bude podpísaná oboma zmluvnými stranami, pričom účinky prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nastávajú dňom právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 2) Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podajú obe zmluvné strany. Správny poplatok za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva znášajú zo svojho kupujúci. Poplatok za úradné overenie podpisov predávajúceho na zmluve o prevode uhradí predávajúci.
- 3) Táto zmluva je vyhotovená v 4 obsahovo zhodných rovnopisoch. Zmluvné strany si ponechajú po podpise po 1 rovnopise zmluvy a 2 rovnopisy sú určené pre Správu katastra Ružomberok.
- 4) Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že sú spôsobilí vlastnými právnymi úkonmi nadobúdať práva a povinnosti v plnom rozsahu.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť pre uzavretie tejto zmluvy nie je obmedzená.
- 6) Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto kúpnej zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení kúpnej zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej kúpnej 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 kúpnej zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 7) Zmluvné strany prehlasujú, že sú viazané svojimi zmluvným prejavmi až do rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
- 8) Práva a povinnosti, vyplývajúce z tejto kúpnej zmluvy, prechádzajú v plnom rozsahu na právnych nástupcov zmluvných strán.

- 9) Zmluvné strany po tom, ako sa s obsahom tejto kúpnej zmluvy dôsledne oboznámili prečítaním, prehlasujú, že jej obsahu porozumeli, táto kúpna zmluva bola uzatvorená na základe prejavu ich slobodnej a vážnej vôle, že nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán, a preto na znak súhlasu túto kúpnu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Ružomberku dňa 09.01.2012

*Predávajúci:*

Vojenská zotavovňa a hotel Smrekovica, a.s.  
zastúpená Ing. Stanislavom Brečkom PhD,  
predsedom predstavenstva

---

*Kupujúci:*

Mária Žiačiková

---