

Zmluva o kúpe nebytových priestorov

uzavretá podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov

a

Zmluva o zriadení vecného bremena

uzavretá podľa §151 a nasl. Občianskeho zákonníka

(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Predávajúcim a zároveň oprávneným z vecného bremena:

Obchodné meno: Považská vodárenská spoločnosť, a.s.
Sídlo: Nová 133, 017 46 Považská Bystrica
IČO: 36 672 076
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, oddiel: Sa, vl. č. 10421/R
Zastúpená: Ing. Ján Balušik, predseda predstavenstva
Ing. Peter Majzel, člen predstavenstva
Bank, spojenie:

ďalej ako predávajúci na strane jednej

a

Kupujúcimi a zároveň povinnými z vecného bremena:

Manželia:

Pavol Kračuník, rod. nar. r. č. a jeho manželka Daniela Kračuníková
rod. nar. r. č. obaja bytom
obaja št. príslušnosť:

ďalej ako kupujúci na strane druhej

takto:

I.

Všeobecné ustanovenia

1. Predávajúci je vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území Púchov, obec _____ okres _____ a to:
 - Nebytových priestorov č. 02 až 012 vo vchode č. _____, na nízemí objektu označeného v liste vlastníctva ako Prevádzková budova a bvtv č. súmisné _____ postaveného na pozemku parcele _____, na _____ v podiele 1/1 – iny,
 - spoluvlastníckeho podielu 109/310 – in spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
 - spoluvlastníckeho podielu 109/310 – in na pozemku parcele _____ zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m²,
 - spoluvlastníckeho podielu 109/310 – in na pozemku parcele _____ zastavané plochy a nádvoria o výmere 75 m², zapísaných na liste vlastníctva 4282 pre dané katastrálne územie v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom _____, katastrálny odbor v časti _____ Vlastníci a iné oprávnené osoby v časti Nebytové priestory pod por. č. 1.

2. Nebytový priestor je prístupný vchodom do bytovej sekcie (z východnej fasády stavby) schodiskom, ďalej je prechod z centrálnej chodby (č. 0.12) a prístupom z priestoru č. 0.11. Nebytový priestor má vlastné malé okno v jednoduchom ráme, podlaha má cementový poter, steny sú hrubé betónové, omietnuté hrubými vápennocementovými omietkami, stropy železobetónové monolitické. V rohu miestnosti sú stúpacie (spoločné) vedenia kanalizácie a rozvod vody. V jednej časti je v mieste prípojky vody stena lokálne poškodená – bez omietky. Vlastníctvo nebytového priestoru je ohraničené vstupnými dverami do nebytového priestoru, vrátane zárubní, účastníckymi vypínačmi a zásuvkami elektrického vedenia, zaústením resp. pripojením do stúpacích vedení, vrátane týchto pripojovacích miest a zaústení, pokiaľ v nebytovom priestore existujú

II.

Popis spoločných častí,

Spoločných zariadení domu a príslušenstva

1. S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu.

2. Spoločnými časťami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, podkrovie, chodby, obvodné múry, priečelia, vchody, schodištia, podesty a medzipodesty, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

3. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú najmä plynomera, kočíkáraň, hromozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne bytové prípojky, a to aj v prípade, že sa nachádzajú mimo domu, ale slúžia výlučne tomuto domu.
4. Spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a zariadeniam domu je odvodený od vlastníctva nebytového priestoru a nemôže byť samostatne predmetom kúpy a predaja.

III. Predmet zmluvy

1. Predávajúci, Považská vodárenská spoločnosť, a.s., týmto predáva kupujúcim, Pavlovi Kračuníkovi a jeho manželke Daniele Kračuníkovej, do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov, nehnuteľnosti v katastrálnom území _____ a to:
 - v celosti nebytový priestor č. 09 o výmere 10,27 m², nachádzajúci vo vchode č. 1, na prízemí budovy č. súpisné _____ na _____
 - spoluvlastnícky podiel 1/4 - iny nebytového priestoru (chodby) č. 011 o výmere 4,54 m², nachádzajúcu sa vo vchode č. 1, na prízemí budovy č. súpisné _____, na _____, prepočet podielu na m² je 1,135 m²,
 - spoluvlastnícky podiel 1/9 - iny nebytového priestoru (chodby) č. 012 o výmere 7,59 m², nachádzajúcu sa vo vchode č. 1, na prízemí budovy č. súpisné _____ na _____, prepočet podielu na m² je 0,84 m²,
 - spoluvlastnícky podiel 12/310 - in na pozemku parcele _____ zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m², (10,27 m² (pivnica č. 09) + 1,135 m² (podiel 1/4 - iny na NP č. 011) + 0,84 m² (podiel 1/9 - iny na NP č. 012)),
 - spoluvlastnícky podiel 12/310 - in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,
 - spoluvlastnícky podiel 12/310 - in na pozemku parcele _____ zastavané plochy a nádvoria o výmere 75 m²zapísané na liste vlastníctva č. _____ pre dané katastrálne územie, do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov za nižšie dohodnutú kúpnu cenu.
2. Kupujúci, Pavol Kračuník a jeho manželka Daniela Kračuníková, týmto kupujú od predávajúceho, Považská vodárenská spoločnosť, a.s., nehnuteľnosti v katastrálnom území Púchov, obec Púchov, okres Púchov, a to:
 - v celosti nebytový priestor č. 09 o výmere 10,27 m², nachádzajúci vo vchode č. 1, na prízemí budovy č. súpisné _____
 - spoluvlastnícky podiel 1/4 - iny nebytového priestoru (chodby) č. 011 o výmere 4,54 m², nachádzajúcu sa vo vchode č. 1, na prízemí budovy č. súpisné _____ na _____, prepočet podielu na m² je 1,135 m²,
 - spoluvlastnícky podiel 1/9 - iny nebytového priestoru (chodby) č. 012 o výmere 7,59 m², nachádzajúcu sa vo vchode č. 1, na prízemí budovy č. súpisné _____, na _____, prepočet podielu na m² je 0,84 m²,

- spoluvlastnícky podiel 12/310 – in na pozemku parcele zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m², (10,27 m² (pivnica č. 09) + 1,135 m² (podiel ¼ - iny na NP č. 011) + 0,84 m² (podiel 1/9 – iny na NP č. 012)),
- spoluvlastnícky podiel 12/310 – in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,
- spoluvlastnícky podiel 12/310 – in na pozemku parcele zastavané plochy a nádvoria o výmere 75 m²,

zapísané na liste vlastníctva č. 4282 pre dané katastrálne územie, do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov za nižšie dohodnutú kúpnu cenu.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom a v dobrej vôli bez nátlaku túto zmluvu uzatvárajú.
4. Uzatvorením tejto zmluvy vzniká predávajúcemu povinnosť predmet zmluvy kupujúcim odovzdať a kupujúcim povinnosť predmet zmluvy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.

IV.

Kúpna cena

1. Na základe znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. Zuzanou Jurigovou, číslo 162/2015, bola kúpna cena za prevod nehnuteľností popísaných v čl. I. tejto zmluvy stanovená na všeobecnú hodnotu nebytových priestorov nasledovne:
 - nebytový priestor č. 09 o výmere 10,27 m², na sumu 913,69 €, slovom Deväťstotrinásť eur a šesťdesiatdeväť centov,
 - nebytový priestor (chodba) č. 11 o výmere 4,54 m², na sumu 436,36 €, z čoho podiel 1/4 – iny predstavuje sumu vo výške 109,09 €, slovom Stodevät'tisíc eur a deväť centov,
 - nebytový priestor (chodba) č. 12 o výmere 7,59 m², ohodnotená nebola, vychádzam preto z hodnoty NP č. 011, t. j. 96,11 €/m², čo predstavuje za 7,59 m² hodnotu 729,47 €, z čoho podiel 1/9 – iny ie 81,05 €, slovom Osemdesiatjeden eur a päť centov
 - pozemok parcelu zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m², na sumu 22,14 € /1/310 - inu, čo za podiel 12/310 – iny predstavuje sumu 265,68 €, slovom Dvestošesťdesiatpäť eur a šesťdesiatosem centov,
 - pozemok parcelu zastavané plochy a nádvoria o výmere 75 m², na sumu 9,94 € /1/310 – iny, čo za podiel 12/310 – iny predstavuje sumu 119,28 €, slovom Jednostodevät'násť eur a dvadsaťosem centov.
2. Kúpna cena za prevod nehnuteľností popísaných v čl. I tejto zmluvy a na základe znaleckého posudku bola medzi predávajúcim a kupujúcimi spolu za prevádzané nehnuteľnosti a podiely na nehnuteľnostiach stanovená na sumu vo výške 1.488,79 €, slovom Jedentisícštyristoosemdesiatosem eur a sedemdesiatdeväť centov.
3. Účastníci sa zároveň dohodli, že kupujúci uhradia popri kúpnej cene aj ½ - icu nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku, ktorá ½ - ina predstavuje čiastku 60,- €, slovom Šesťdesiat eur .

4. Od dohodnutej kúpnej ceny sa odráta započítaná pohľadávka kupujúcich voči predávajúcemu podľa čl. VII. bod 5. Zmluvy, teda úhrada kúpnej ceny plus úhrada nákladov za znalecký posudok po odrátaní odplaty za zriadené vecné bremeno predstavuje čiastku 1457,39 €, slovom Jedentisícštyristopäťdesiatsedem eur a tridsaťdeväť centov.
5. Sumu 1457,39 € uhradia kupujúci bezhotovostným bankovým prevodom na účet predávajúceho vedený vo _____ a.s., č. účtu: _____ a to v deň podpisu Zmluvy tak, aby bola kúpna cena najneskôr do 5 pracovných dní od podpisu Zmluvy obidvoma účastníkmi pripísaná na účet predávajúceho.
6. V prípade, že kúpna cena tak, ako je vyššie popísané, nebude pripísaná na uvedený účet v dohodnutej lehote a ani nedôjde k dohode medzi účastníkmi Zmluvy o inej lehote plnenia, je predávajúci oprávnený odstúpiť od Zmluvy ako celku a Zmluva sa v zmysle ustanovenia § 48 Občianskeho zákonníka od začiatku zrušuje.

V.

Úprava práv k pozemku

Pozemok parcela _____ zastavané plochy a nádvoría o výmere 167 m², na ktorej je prevádzková budova a byty postavená a prilahlý pozemok parcela _____ zastavané plochy a nádvoría o výmere 75 m², sú zapísané na liste vlastníctva č. 4282 pre k. ú. Púchov a podiel na nich vo výške 12/310 – in je predmetom tohto prevodu.

VI.

Vyhlasenia a záruky

1. Predávajúci vyhlasuje, že je vlastníkom prevádzaných nehnuteľností tak, ako je to popísané v čl. I tejto zmluvy.
2. Predávajúci upozorňuje, že na liste vlastníctva č. 4282 v časti LV C: Ľarchy je zapísané zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v prevádzkovej budove č.s. _____ podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení noviel.
3. Kupujúci uvedené záložné právo berú na vedomie a vyhlasujú, že pristupujú k Zmluve o výkone správy bytov a nebytových priestorov v Prevádzkovej budove č. súp. _____ postavenej na pozemku parcele _____ na ulici _____ v rozsahu práv a povinností spojených s vlastníctvom nadobúdaných nebytových priestorov.
4. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že pred podpísaním tejto Zmluvy nepodpísal žiadnu inú písomnú zmluvu alebo inú listinu, ktorou by predmet kúpy uvedený v čl. I. a II., odplatne alebo bezodplatne scudzil tretej osobe odlišnej od kupujúcich alebo akýmkoľvek spôsobom predmet kúpy zaťažil v prospech tretej osoby alebo zriadil k predmetu kúpy v prospech tretej osoby záložné právo odlišné ako je uvedené v bode 2 tohto článku a že

prevádzané nehnuteľnosti nie sú predmetom žiadneho súdneho, exekučného alebo iného konania, ktoré by mohlo obmedziť budúce vlastnícke právo kupujúcich.

5. Predávajúci zároveň vyhlasuje, že na predmete Zmluvy neviaznu žiadne dlhy, ani iné vady a poškodenia, na ktoré by mal kupujúcich osobitne upozorniť, a ktoré by mohli kupujúcich akokoľvek obmedzovať alebo znemožňovať ich riadne užívanie.
6. Kupujúci prehlasujú, že im je dobre známy technický a právny stav nadobúdaných nehnuteľností a v tomto stave prevádzané nehnuteľnosti do svojho vlastníctva odkupujú.
7. Kupujúci dávajú súhlas s použitím svojich osobných údajov pri právnych úkonoch pri uzatvorení Zmluvy a vkladovom konaní na príslušnom katastrálnom odbore v súlade so zákonom č. 428/2002 Zbierky zákonov o ochrane osobných údajov.

VII.

Zriadenie vecného bremena

1. Predávajúci, Považská vodárenská spoločnosť, a. s. upozorňuje a kupujúci, Pavol Kračuník a manželka Daniela rod. berú na vedomie, že v nebytovom priestore č. 09, ktorý je predmetom prevodu, sa nachádza v rohu miestnosti prívod vody pre kanceláriu PVS, a. s. a byt. p. a pre tieto subjekty aj stupačky kanalizácie a merače vody.
2. Účastníci zmluvy dohodli, že podpisom na tejto Zmluve dávajú zároveň súhlas s prekládkou týchto meračov mimo prevádzaný nebytový priestor č. 09, ktorá prekládka sa uskutoční v lehote do 30 dní od podpisu.
3. Na základe vyššie uvedeného účastníci Zmluvy týmto zriaďujú natrvalo vecné bremeno, ktoré spočíva v práve vstupu do nebytového priestoru č. 09 v prípade poruchy, opravy resp. rekonštrukcie rozvodov v prospech Považskej vodárenskej spoločnosti, a.s., ul. Nová 133, 017 46 Považská Bystrica, IČO:36 672 076.
4. Vecné bremeno sa zriaďuje za jednorazovú odplatu vo výške 10% z nebytového priestoru č. 09, t. j. vo výške 91,40 €, slovom Deväťdesiatjeden eur a štyridsať centov.
5. Úhrada odplaty za zriadenie vecného bremena bude uhradená formou zápočtu voči časti pohľadávky, ktorú má predávajúci a zároveň oprávnený z vecného bremena voči kupujúcemu a zároveň povinnému z vecného bremena podľa čl. IV. bod. 1. a 2. Zmluvy, čo účastníci potvrdzujú podpisom na tejto zmluve.
7. Za deň započítania pohľadávky sa považuje deň podpisu Zmluvy.

VIII.
Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Zmluva je platná okamihom, keď ju účastníci podpísali.
2. Podľa ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v náväznosti na § 3 ods. 2. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že tento prevod podlieha vkladu vlastníckeho práva podľa zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov o katastri nehnuteľnosti a o zápisoch vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam. Zmluvné strany berú ďalej na vedomie skutočnosť, že sú viazané svojimi zmluvnými vzťahmi až do vydania právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedenom Okresným úradom Púchov, katastrálny odbor. Proti rozhodnutiu o povolení vkladu nie je možné podať odvolanie.
4. Účastníci zmluvy dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podajú kupujúci, po pripísaní kúpnej ceny na účet predávajúceho, a budú znášať poplatok spojený s návrhom na vklad.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade, ak Okresný úrad Púchov, katastrálny odbor rozhodne o prerušení alebo zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich do katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy, uzatvoria novú Zmluvu alebo dodatok, ktorý splní zákonné podmienky na vklad, prípadne, že na pokyn katastrálneho úradu Zmluvu doplnia, pričom zostanú zachované základné podmienky Zmluvy, najmä predmet zmluvy a kúpna cena.
6. V prípade, že katastrálny úrad preruší katastrálne konanie z dôvodu, že Zmluva alebo návrh na vklad obsahuje chyby v písaní alebo počítaní, alebo iné zrejme nesprávnosti, vykonajú ich opravu kupujúci doložkou na Zmluve, na čo ich predávajúci splnomocňuje podpisom na Zmluve.

IX.
Zápis na list vlastníctva

Podľa tejto Zmluvy Okresný úrad Púchov, katastrálny odbor vykoná na liste vlastníctva tento zápis:

1.
LV č. 4282

Okres: Púchov
Obec: Púchov
Katastrálne územie: Púchov

LV A: MAJETKOVÁ PODSTATA

- pozemok parcela , zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m²,
- pozemok parcela , zastavané plochy a nádvoria o výmere 75 m²,

STAVBY

- Prevádzková budova a byty č. súpisné (postavený na parcele :

LV B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Pavol Kračuník rod.

a jeho manželka Daniela

Kračuníková rod.

obaja bytom .

obaja št. príslušnosť: .

*nebytový priestor č. 09 (prízemie), vchod č. 1
podiel: 1/1*

*nebytový priestor č. 11 (prízemie), vchod č. 1
podiel: ¼*

*nebytový priestor č. 12 (prízemie, vchod č. 1
podiel: 1/9 -*

podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parcele

LV C: ŤARCHY

Zákonné záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v prevádzkovej budove č.s. 1135 podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z v znení noviel

Vecné bremeno, ktoré spočíva v práve vstupu do nebytového priestoru č. 09 v prípade poruchy, opravy resp. rekonštrukcie rozvodov v prospech Považskej vodárenskej spoločnosti, a. s., ul. Nová 133, 017 46 Považská Bystrica, IČO:36 672 076.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva bola napísaná v piatich exemplároch, z ktorých každý má platnosť originálu (3 x účastníci, 2 x kataster).

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

21 -12- 2015

V Považskej Bystrici dňa

Predávajúci:

a zároveň oprávnený z vecného bremena

.....
Ing. Ján Balušik
predseda predstavenstva .

.....
Ing. Peter Majzel
člen predstavenstva

Kupujúci:

a zároveň povinní z vecného bremena

.....
Pavol Kračuník

.....
Daniela Kračuníková