

2013001272

## ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzavretá podľa § 5 ods. 1 a § 16 ods. 3 zákona Národnej rady SR č. 182/1993 Z. z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Predávajúci: **MESTO KOŠICE** zastúpené primátorom MUDr. Richardom Rašim, PhD., MPH  
Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice  
IČO: 00 691 135  
DIČ: 2021186904  
IČ DPH: SK2021186904  
(ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci: **GOLDEN REAL, s.r.o.**  
Právnická osoba zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 25507/V  
Sídlo: Pribinova 2, 040 01 Košice  
IČO: 45 502 013  
(ďalej len „kupujúci“)

Konatelia:  
Ing. Ľubomír Lištiak  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Bydlisko: Ludmanská 5, 04001 Košice

Ing. Ľuboš Kolcun  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Bydlisko: Opatovská cesta 99, 040 01 Košice

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy.

### Článok I Predmet zmluvy

(1) Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam:

a/ nebytového priestoru č. 1 - 6 na prízemí bytového domu,  
č. súp. 369, Hlavná 64 v Košiciach (ďalej len nebytový priestor)

b/ spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach  
domu Hlavná 64, Mäsiarska 23 uvedený v čl. III vo veľkosti 2600/10000,

c/ spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch:

|               |                                                          |                     |
|---------------|----------------------------------------------------------|---------------------|
| registra KN-C | pare. č. 66/1 druh Zastavané plochy a nádvoria s výmerou | 1366 m <sup>2</sup> |
| registra KN-C | pare. č. 66/2 druh Zastavané plochy a nádvoria s výmerou | 85 m <sup>2</sup>   |
| registra KN-C | pare. č. 66/3 druh Zastavané plochy a nádvoria s výmerou | 353 m <sup>2</sup>  |

vo veľkosti 2600/10000.

- (2) Vlastníctvo nebytového priestoru a spoluvlastníctvo spoločných častí, zariadení domu a pozemku predávajúci nadobudol na základe zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
- (3) Nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 sú zapísané na liste vlastníctva číslo 11341 pre obec Košice-Staré mesto, katastrálne územie Stredné mesto na Správe katastra Košice.
- (4) Prevod vlastníctva nehnuteľností uvedených v ČI. I bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 622 zo dňa 15.4.2013.

## Článok II

### **Popis a rozsah vlastníctva nebytového priestoru**

- (1) Prevádzaný nebytový priestor pozostáva zo 7 miestností na prízemí a príslušenstva, ktoré tvorí sociálne zázemie a zo suterénnych priestorov, v ktorých sa nachádza klimatizačné zariadenie.
- (2) Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to najmä: vodovodné, teplosné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- (3) Výpočet podlahovej plochy: celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 600,05 m (súčet plôch miestností a príslušenstva nebytového priestoru).
- (4) Vlastníctvo nebytového priestoru 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.
- (5) Situačný plán podlažia domu s vyznačením polohy prevádzaného nebytového priestoru (typické podlažie) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

### Článok III

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

- (1) S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- (2) Spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, dvor, povala, pavlač, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
- (3) Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je prevádzaný nebytový priestor umiestnený.
- (4) Predávajúci s nebytovým priestorom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu. Veľkosť tohto spoluvlastníckeho podielu je 2600/10000.

### Článok IV

#### Technický stav domu a nebytového priestoru

- (1) Predávajúci vyhlasuje, že nie sú mu známe také závady a poškodenia nebytového priestoru a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.
- (2) Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nebytového priestoru, jeho vybavenia, so stavom spoločných častí a spoločných zariadení domu a v tomto stave ho kupuje a preberá.

### Článok V

#### Úprava práv k pozemku

- (1) Predávajúci spolu s nebytovým priestorom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na pozemku v zmysle ČI. I ods. 1 písm. c) tejto zmluvy.

Článok VI  
**Cena nebytového priestoru**

- (1) Predávajúci predáva kupujúcemu nebytový priestor uvedený v ČI. I ods. 1 písm. a) a ČI. II, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v ČI. III ods. 2, 3, 4 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku uvedeného v článku V ods. 1 za dohodnutú kúpnu cenu 597 076 € (slovom: päťstodeväťdesiatsedemtisíc sedemdesiatšesť eur). Z toho:
  - a/ Kúpna cena nebytového priestoru vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 501 119,80 € (slovom: päťstojedentisíc stodevätnásť eur osemdesiat centov),
  - b/ Kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku je 95 956,20 €. (slovom: deväťdesiatpäťtisíc deväťstopäťdesiatšesť eur dvadsať centov ).
- (2) Kupujúci kupuje nebytový priestor vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku za dohodnutú kúpnu cenu.
- (3) Cena nehnuteľností bola určená uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 552 zo dňa 22. 2. 2001 a č. 370 zo dňa 26. 2. 2004, doplnené uznesením č. 1209 zo dňa 26.10.2006 a č. 1251 zo dňa 14.11.2006.
- (4) Predávajúci predáva uvedenú nehnuteľnosť ako oslobodenú od DPH podľa § 38 ods. 1 platného zákona o DPH.

Článok VII  
**Platobné podmienky**

- (1) Kúpnu cenu 597 076 € (slovom: päťstodeväťdesiatsedemtisíc sedemdesiatšesť eur) kupujúci uhradí v lehote najneskôr do 30 dní od doručenia tejto zmluvy podpísanej obidvoma zmluvnými stranami na účet mesta vedený  

Za dátum úhrady kúpnej ceny sa považuje

dátum pripísania finančných prostriedkov na účet predávajúceho.
- (2) V prípade omeškania úhrady kúpnej ceny sa kupujúci zaväzuje zaplatiť predávajúcemu úroky z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- (3) Kupujúci je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10% z kúpnej ceny ak dojednanú kúpnu cenu neuhradí v lehote do 60 dní od doručenia tejto kúpnej zmluvy podpísanej obidvoma zmluvnými stranami.

**Článok VIII**  
**Správa domu**

- (1) Predávajúci oboznámil kupujúceho, že na základe že zmluvy o spoločenstve zabezpečuje správu domu správca, ktorým je: SVB MUH, Mäsiarska 23, so sídlom na Mäsiarskej 23, 040 01 Košice.
- (2) Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje ku zmluve o spoločenstve uvedenej v ods. 1.

**Článok IX**  
**Osobitné ustanovenia**

- (1) Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanom nebytovom priestore, na spoluvlastníckom podiele spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, okrem záložného práva k nebytovému priestoru, ktoré vzniká zo zákona v prospech:  
- spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- (2) Kupujúci berie na vedomie, že súčasne s vlastníctvom nebytového priestoru vzniká k nebytovému priestoru záložné právo v prospech:  
- spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- (3) Bytový dom, v ktorom sa predmetný nebytový priestor nachádza je zapísaný do Ústredného zoznamu kultúrnych pamiatok Slovenskej republiky pod č. 1092/0. Predávajúci splnil podmienku prednostnej ponuky štátu v zmysle § 13 zák. č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti. Objekt (jeho prevádzaná časť) sa bude využívať na doterajšie účely a pri zmene účelu užívania je potrebné vyžiadať si stanovisko príslušného stavebného úradu.
- (4) Predávajúci upozorňuje kupujúceho, že na prevádzaný nebytový priestor a spoluvlastnícky podiel domu sa vzťahujú všetky právne predpisy o ochrane kultúrnych pamiatok, ktoré je kupujúci povinný dodržiavať.
- (5) Predávajúci upozorňuje kupujúceho, že vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktoré uhrádzal kupujúci ako nájomca, mu Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. predloží po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov médií.
- (6) Kupujúci sa zaväzuje, že uvedené záväzky uhradí a po nadobudnutí vlastníctva k nehnuteľnosti sa prihlási k odberu médií.
- (7) Kupujúci vyhlasuje a ubezpečuje predávajúceho, že nie je právnickou osobou, ktorá v zmysle ustanovenia § 9a ods. 6 a 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nie je oprávnenou nadobudnúť prevádzané nehnuteľnosti od obce spôsobom zodpovedajúcim tejto zmluve a predchádzajúcim jej uzatvoreniu.

V prípade, že kupujúci poruší svoju povinnosť podať vyhlásenie podľa tohto odseku zmluvy pravdivo, zmluvné strany si dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50% kúpnej ceny podľa ČI. VI ods. 1 zvýšenej o sumu škody, ktorá bude predávajúcemu spôsobená v príčinnej súvislosti s tým, že sa spoľahla na toto vyhlásenie. Pre prípad, že sa z dôvodu nepravdivosti vyhlásenia kupujúceho podľa tohto odseku zmluvy stane zmluva neplatnou, alebo bude z toho dôvodu vyhlásená za neplatnú, zmluvné strany vyslovene dávajú najavo svoju vôľu, aby ustanovenie tohto odseku zmluvy bolo oddelené od ostatného neplatného obsahu zmluvy tak, aby ostalo naďalej v platnosti a účinnosti.

## Článok X

### Nadobudnutie vlastníctva

- (1) Práva k nehnuteľnostiam sa zapisujú do katastra nehnuteľností na Správe katastra Košice.
- (2) Kupujúci nadobudne vlastníctvo nebytového priestoru a zároveň spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu.
- (3) Nadobudnutím vlastníctva nebytového priestoru v zmysle tejto kúpnej zmluvy zaniká pôvodný nájom nebytového priestoru, uzavretý medzi prenajímateľom a nájomcom.
- (4) Deň povolenia vkladu tejto zmluvy v katastri nehnuteľností sa považuje za deň protokolárneho odovzdania predmetu zmluvy.

## Článok XI

### Vedľajšie dojednania

#### Dohoda o zriadení predkupného práva

- (1) Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. Touto dohodou si predávajúci vyhradzuje, aby kupujúci, ak by chcel predmet kúpy uvedený v ČI. I ods. 1 tejto zmluvy scudziť, je povinný ho ponúknuť najprv predávajúcemu a to za cenu uvedenú v ČI. VI ods. 1 tejto zmluvy navýšenú o preukázané investície.
- (2) Táto dohoda sa uzatvára na dobu určitú a to v trvaní 5-tich rokov odo dňa nadobudnutia právoplatného povolenia vkladu vlastníckeho práva príslušným katastrálnym úradom.
- (3) Predkupné právo sa zriaďuje ako vecné právo a predávajúci ho nadobudne vkladom do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad podá predávajúci.

## Článok XII

### Záverečné ustanovenia

- (1) Prílohami tejto zmluvy sú:  
  
a/ Uznesenie MZ v Košiciach č. 622 zo dňa 15.4.2013  
b/ Vyhlásenie správcu o plnení úhrad spojených s užívaním nebytového priestoru, do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
- (2) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:  
a/ Situačný plán podlaží
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá predávajúci po uhradení kúpnej ceny nebytového priestoru a správneho poplatku vo výške 132 € za podanie návrhu na začatie konania o povolení vkladu vlastníckeho a predkupného práva, ktorý uhradí kupujúci do 30 dní od doručenia tejto zmluvy podpísanej obidvoma zmluvnými stranami na účet mesta vedený
- (4) Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch. Po podpise zmluvy obidvoma zmluvnými stranami predávajúci obdrží dva rovnopisy a kupujúci jeden. Dva rovnopisy sú určené pre Správu katastra Košice.
- (5) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice ([www.kosice.sk](http://www.kosice.sk))
- (6) 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.

- 5 JUN 2013

V Košiciach dňa

za mesto Košice

za GOLDEN REAL s.r.o.

MUDr. Richard Raši, PhD., MPH  
primátor mesta

Ing. Ľubomír Lištiak

Ing. Ľuboš Kolcun

