

## **Zmluva o odplatnom prevode vlastníctva nebytového priestoru (Kúpna zmluva)**

uzavretá podľa §§ 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

## **Zmluva o zriadení predkupného práva**

uzavretá podľa §§ 602 a nasl. Občianskeho zákonníka

## **Zmluva o zriadení vecného bremena**

uzavretá podľa § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka  
dolu udaného dňa, mesiaca a roku



### **Zmluvné strany :**

#### **p r e d á v a j ú c e**

**MESTO RAJEC, Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec**

**IČO 00 321 575**

v mene Mesta Rajec koná primátor mesta Ing. Ján Rybárik, zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 15.11.2014, podľa osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 15.11.2014

**a**

#### **k u p u j ú c a**

**MDDr. Michaela Stránská**, rodená Stránská, nar. ...., rodné číslo .....

bytom ..... Rajec, štátne občianstvo : .....

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právnych úkonov oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú tieto zmluvy za nasledovného obsahu a podmienok

### **Článok 1.**

#### **Zmluva o odplatnom prevode vlastníctva nebytového priestoru (Kúpna zmluva)**

##### **I.**

##### **Úvodné ustanovenia**

1.1. Predávajúce Mesto Rajec je v celosti výlučným vlastníkom nebytového priestoru číslo 9-5 o výmere 30,70 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza v 1. vchode na prízemí domu súpisné číslo 200, ktorý je postavený na pozemku, KNC parcelné číslo 1102 zastavané plochy a nádvoria, (druh stavby 20 BUDOVA POLIKLINIKY), na ulici Hollého, v obci a katastrálnom území Rajec, spoluvlastníkom v podiele 307/7550 priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 200 a podielovým spoluvlastníkom v podiele 307/7550 pozemku, parcely registra C evidovanej na katastrálnej mape, KN C parcelné číslo 1102 o výmere 764 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktorý je zastavaný stavbou dom súp. č. 200.

1.1.1. Nebytový priestor číslo 9-5 s príslušenstvom je zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 2410 vedenom pre katastrálne územie Rajec, na ktorom je v čase uzavretia tejto zmluvy predávajúce Mesto Rajec zapísané ako vlastník v zápise pod B 45/.

##### **II.**

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

2.1. Nebytový priestor č. 9-5, ktorý je predmetom tejto zmluvy (ambulancia odborného lekára), dispozične pozostáva z troch miestností (z vyšetrovne, miestnosti sestry a skladu). V nebytovom priestore je zavedený vodovod, kanalizácia, vykurovanie je ústredné radiátormi, elektroinštalácia je svetelná. V časti priestoru je keramický obklad stien. Podlaha je z PVC. Teplá voda sa zohrieva centrálné. Vnútorne dvere sú drevené plné. Radiátory sú oceľové rebrové. Okná sú nové plastové. Nebytový priestor je v pôvodnom stave, bez vykonanej rekonštrukcie.

2.2. Výmera podlahovej plochy prevádzaného nebytového priestoru je 30,70 m<sup>2</sup>.

### III.

#### Spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu

3.1. S vlastníctvom predmetného nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu, ktoré je predmetom prevodu na kupujúcu v spoluvlastníckom podiele 307/7550.

3.1.1. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na zachovanie podstaty a bezpečnosti a sú určené na spoločné užívanie, najmä : základy domu, strechy, obvodové múry, zádverie, vodorovne nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, priečelia, schodište na terasu, terasa a rampa, chodby, schodišťa.

3.1.2. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä : vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické prípojky.

3.1.3. Spoluvlastnícky podiel k spoločným priestorom je spojený s vlastníctvom nebytového priestoru a nemôže byť samostatne predmetom prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva.

### IV.

#### Technický stav predmetu zmluvy, určenie a vyčíslenie hodnoty technického zhodnotenia nebytového priestoru

4.1. Podrobný popis prevádzaného nebytového priestoru s príslušenstvom a jeho technický stav, sú uvedené v znaleckom posudku, ktorý vyhotovil dňa 06.09.2013 Ing. Bohdal Milan, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností pod číslom 110/2013. Všeobecná hodnota predmetu prevodu vlastníctva ( nebytového priestoru s príslušenstvom a podielu na pozemku ) je vyčíslená v znaleckom posudku sumou 5.900,00 Eur ( slovom : päťtisícdeväťsto eur ).

4.2. Kupujúca prehlasuje, že technický stav prevádzaného nebytového priestoru, spoločných častí a zariadení domu súp. č. 200 jej je známy z osobného poznania.

### V.

#### Úprava práv k pozemku

5.1. S vlastníctvom nebytového priestoru je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo k pozemku KN C parcele číslo 1102 o výmere 764 m<sup>2</sup>, druh pozemku : zastavané plochy a nádvorcia, na ktorom je postavený dom súpisné číslo 200. Spoluvlastnícky podiel k pozemku vyjadrený podielom 307/7550 je predmetom prevodu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy.

### VI.

#### Správa domu

6.1. Predávajúci oboznámil kupujúceho s tým, že správu domu súp. č. 200 vykonáva spoločenstvo *Život - spoločenstvo vlastníkov budovy č. s. 200*, Rajec, na základe osobitnej zmluvy.

6.2. Kupujúci vyhlasuje, že s obsahom zmluvy o výkone správy bol oboznámený a k tejto pristupuje bez výhrad.

VII.  
Predmet kúpnej zmluvy

**7.1. Predávajúce Mesto Rajec touto zmluvou p r e d á v a kupujúcej**

**MDDr. Michaele Stránskej**, rod. Stránskej, nar. ...., rodné číslo .....

do jej vlastníctva :

- **v celosti nebytový priestor č. 9-5 o výmere 30,70 m<sup>2</sup>** nachádzajúci sa vo vchode č. 1, na prízemí domu súpisné číslo 200, ktorý je postavený na pozemku KN C parcele č. 1102, zastavané plochy a nádvoria v katastrálnom území a obci Rajec s príslušenstvom
- **spoluvlastnícky podiel 307/7550 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 200**, postavenom na KN C parcele č. 1102, zastavané plochy a nádvoria
- **spoluvlastnícky podiel 307/7550 v pozemku KN C parcele č. 1102 o výmere 764 m<sup>2</sup>**, druh pozemku : **zastavané plochy a nádvoria**, (podielu 307/7550 zodpovedá výmera parcely 31,07 m<sup>2</sup>)

so všetkými právami a povinnosťami k predmetu prevodu sa vzťahujúcimi, so všetkým zákonným príslušenstvom, za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu spolu vo výške 5.900,00 Eur (slovom : päťtisícdeväťsto eur), za ktorú kúpnu cenu kupujúca predmetný nebytový priestor s príslušenstvom v rozsahu tak, ako je uvedené v tomto článku zmluvy od predávajúceho Mesta Rajec kupuje.

7.2. Predávajúci predáva kupujúcej majetok mesta na základe tejto zmluvy podľa ustanovenia § 9a ods. 8/, písm. e) zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec číslo 20/2015 zo dňa 26.02.2015, ktorým zastupiteľstvo schválilo predaj predmetu tejto zmluvy do vlastníctva kupujúcej za cenu 5.900,00 Eur (slovom : päťtisícdeväťsto eur ) z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré sú dané najmä tým, že sa jedná sa o prevod vlastníckeho práva k nebytového priestoru s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v budove Polikliniky a je určený na účel prevádzkovania zdravotníckych zariadení, z ktorého dôvodu bude zaťaženým vecným bremenom spočívajúcim v povinnosti vlastníka strpieť užívanie predmetu zmluvy výlučne na prevádzkovanie zdravotníckej ambulancie.

Ďalším dôvodom hodným osobitného zreteľa je ten, že sa jedná o prevod nebytového priestoru do vlastníctva kupujúcej, zubnej lekárky, ktorej bola vydaná licencia Slovenskou komorou zubných lekárov dňa 23.01.2015 pod č. 5161/2015 na výkon činnosti odborného zástupcu zubný lekár v štúdijskom odbore zubné lekárstvo. Kupujúca má zámer prevádzkovať zubnú ambulanciu. Mesto Rajec má v súčasnosti nedostatok poskytovateľov takejto starostlivosti. Nebytový priestor je od roku 2014 voľný, nevyužívaný na zdravotnícke účely. Prevod vlastníctva prispeje k zlepšeniu a rozšíreniu zdravotníckej starostlivosti pre občanov Mesta Rajec a okolia.

VIII.  
Kúpna cena a platobné podmienky

8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena spolu vo výške € 5.900,00 (slovom : päťtisíc deväťsto eur) je splatná v lehote do 3 dní odo dňa, kedy táto zmluva nadobudne účinnosť.

8.1.1. Kupujúca sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu na účet predávajúceho Mesta Rajec, vedený vo VÚB, a.s., pobočka Rajec, číslo účtu v tvare IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432.

8.1.2. Kúpna cena sa považuje za zaplatenú momentom pripísania peňažnej sumy na účet predávajúceho.

8.2. Predávajúci súhlasí s výškou a spôsobom zaplataenia dohodnutej kúpnej ceny podľa ustanovení tohto článku zmluvy.

8.3. V prípade, ak kupujúca dohodnutú kúpnu cenu nezaplatí riadne a včas, predávajúci má právo od tejto zmluvy odstúpiť. Doručením odstúpenia od zmluvy kupujúcej sa kúpna zmluva ruší od počiatku a zmluvné strany sú povinné vrátiť si plnenia, ktoré na základe zrušenej zmluvy poskytli.

## IX.

### Vyhlásenia účastníkov kúpnej zmluvy

9.1. Predávajúci oboznámil kupujúcu s tým, že predmet prevodu je zaťažený ťarchami, ktoré sú zapísané v časti C listu vlastníctva č. 2410 vedeného pre katastrálne územie Rajec. Jedná sa o nasledovné ťarchy :

*9.1.1. Vecné bremeno zriadené pre SR – Okresný úrad Žilina – vlastník je povinný strpieť v dome súp. č. 200 na parc. č. 1102 stály úkryt CO E.Č. 11130002, zabezpečiť právo prístupu a manipuláciu v objekte, podľa č. V 4228/95-164/96-299/96, podľa rozhodnutia X-322/99-303/99,*

*9.1.2. Záonné záložné právo v zmysle § 15 ods. 1/ zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v prospech Spoločenstva Život – spoločenstvo vlastníkov budovy súp. č. 200, Rajec, podľa zmlúv V 543/04-92/04.*

9.2. Predávajúci vyhlasuje a výslovne uisťuje kupujúcu, že :

a) predmet tejto zmluvy nie je zaťažený inými ťarchami ako ťarchami uvedenými v článku IX. ods.

9.1. tejto zmluvy;

b) predaj predmetu zmluvy nie je zmluvne obmedzený;

c) žiadna tretia osoba nie je oprávnená predmet zmluvy bezplatne užívať, v časti alebo celosti, na základe zmluvy alebo iného právneho titulu;

d) žiadna tretia osoba si nerobí nárok na vlastníctvo predmetu zmluvy;

e) žiadna tretia osoba nie je oprávnená požadovať či vymáhať od vlastníka predmetu zmluvy akékoľvek práva alebo nároky z dôvodu vlastníctva;

f) nie sú mu známe žiadne skutočnosti, ktoré by bránili kupujúcej v riadnom užívaní predmetu zmluvy.

9.3. Kupujúca vyhlasuje, že stav predmetu prevodu vlastníctva jej je z osobného poznania dobre známy.

## X.

### Nadobudnutie vlastníckeho práva

10.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k predmetu tejto zmluvy bude prevedené na kupujúcu dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie Okresného úradu Žilina, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy v prospech kupujúcej do katastra nehnuteľností.

10.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

10.3. V prípade, ak bude potrebné pre účel prevodu vlastníckeho práva túto zmluvu doplniť alebo zmeniť z akýchkoľvek dôvodov jej vád, zaväzujú sa zmluvné strany odstrániť vadu alebo neúplnosť tejto zmluvy opravou, doložkou alebo dodatkom k zmluve, prípadne pokiaľ nebude možné vadu odstrániť inak, uzavrieť novú bezchybnú kúpnu zmluvu s tými istými podmienkami, ako sú uvedené v tejto zmluve. Za týmto účelom sa zmluvné strany zaväzujú poskytnúť si potrebnú súčinnosť a spolupôsobenie a vykonať opravu, bez zbytočného odkladu po výzve jednej zo zmluvných strán.

10.4. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy podá na Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor predávajúci osobne, alebo prostredníctvom ním splnomocnenej osoby, v lehote do 7 pracovných dní po dni, kedy kupujúca zaplatí kúpnu cenu v plnom rozsahu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

**Článok 2.**  
**ZMLUVA O ZRIADENÍ PREDKUPNÉHO PRÁVA**  
uzavretá podľa ustanovenia § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka

XI.

Predkupné právo

11.1. Predávajúci na základe dohody s kupujúcou predáva nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy spísanej v článku I. na tejto listine s výhradou, že mu tieto kupujúca ponúkne na predaj, keby ich chcela predať alebo scudziť inak než predajom.

11.2. Predkupné právo zriadené touto zmluvou v prospech predávajúceho Mesta Rajec je zriadené ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúcej. Osoba oprávnená nadobúda predkupné právo vkladom práva do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpi vec ponúknutú kupujúcou, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jej právnomu nástupcovi.

11.2.1. Predkupné právo nemožno previesť na inú osobu.

11.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa Kupujúca rozhodne nehnuteľnosti nadobudnuté do vlastníctva kúpnu zmluvou spísanou na tejto listine, alebo niektoré z nich predať alebo inak scudziť, je povinná tieto ponúknuť na predaj Mestu Rajec maximálne za cenu, ktorá bude určená znaleckým posudkom, ktorý pre účel prevodu zabezpečí Mesto Rajec.

11.4. Ponuku predaja alebo iného scudzenia je kupujúca povinná vyhotoviť písomne a doručiť predávajúcemu. Ponuka musí obsahovať všetky podstatné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva ako návrh zmluvy a podmienky, za ktorých má byť zmluva o prevode vlastníctva uzatvorená, výšku kúpnej ceny s odvolaním sa na znalecký posudok.

11.5. Osoba oprávnená z predkupného práva je povinná vyjadriť sa, či uplatňuje alebo neuplatňuje predkupné právo, do 30 dní odo dňa doručenia písomnej ponuky kupujúcej na predaj (scudzenie) a v prípade uplatnenia predkupného práva je oprávnená osoba povinná zaplatiť cenu za predmet prevodu v lehote do 60 dní odo dňa doručenia ponuky pri podpísaní zmluvy o prevode vlastníckeho práva a nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

**Článok 3.**  
**ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA**  
uzavretá podľa ustanovenia § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka

XII.

Vecné bremeno

12.1. Zmluvné strany touto zmluvou bezodplatne zriaďujú v súlade s ustanoveniami § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka vecné bremeno v prospech Mesta Rajec, zaťažujúce prevádzaný nebytový priestor č. 9-5 o výmere 30,70 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v dome súp. č. 200 postavenom na pozemku KN C parcele č. 1102, zastavané plochy a nádvoría, podiel 307/7550 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp. č. 200 a podiel 307/7550 na pozemku KN C parcelné č. 1102, zastavané plochy a nádvoría o výmere 764 m<sup>2</sup>, v kat. úz. Rajec, spočívajúce v obmedzení vlastníka zaťažený nebytový priestor s príslušenstvom užívať alebo strpieť jeho užívanie výlučne na prevádzkovanie zdravotníckej ambulancie.

12.2. Vecné bremeno je spojené s vlastníctvom zaťaženého nebytového priestoru a jeho príslušenstva, a prechádza s vlastníctvom veci na nadobúdateľa.



XV.  
Osobitné ustanovenia

15.1. Predaj majetku mesta, ktorý je predmetom tejto zmluvy, do vlastníctva kupujúcej, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec na zasadnutí dňa 26.02.2015, Uznesením číslo 20/2015, za kúpnu cenu spolu vo výške 5.900,00 Eur ( slovom : päťtisíc deväťsto eur ), určenú znaleckým posudkom č. 110/2013, ktorý vypracoval Ing. Milan Bohdal, znalec z odboru stavebníctvo, v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa § 9a ods. 8 písm. e).

15.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky výdavky súvisiace s prevodom vlastníckeho práva, práva vecného bremena a predkupného práva do katastra nehnuteľností, podľa vyúčtovania, ktoré predloží predávajúci kupujúcej v deň podpisu kúpnej zmluvy s tým, že tieto poplatky sú splatné v deň, kedy budú uvedené zmluvy podpísané obidvoma zmluvnými stranami.

XVI.  
Záverečné ustanovenia

16.1. Zmluvné strany súhlasne vyhlasujú, že zmluvy boli spísané podľa ich pravej a slobodnej vôle, ich zmluvná voľnosť nebola ničím obmedzená, prejavy ich vôle sú určité a zrozumiteľné, s predmetom zmlúv sú oprávnení nakladať, obsahu zmlúv po prečítaní porozumeli, na dôkaz čoho túto listinu vlastnoručne podpisujú.

16.2. Zmluva bola spísaná JUDr. Annou Kecerovou Veselou, advokátkou so sídlom v Rajci, zapísanou v zozname advokátov Slovenskej advokátskej komory v Bratislave pod číslom 1964 v piatich rovnopisoch, z toho dva sú určené pre Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor, dva pre predávajúceho a jeden rovnopis pre kupujúcu.

16.3. Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie predsedu spoločenstva vlastníkov domu súp. č. 200, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv ( § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. ).

Rajec dňa 17. apríla 2015  
predávajúci  
Mesto Rajec

Rajec dňa 17. apríla 2015  
kupujúca

.....  
Ing. Ján Rybárik  
primátor Mesta Rajec

.....  
MDDr. Michaela Stránská v.r.