

Zmluva o nadstavbe bytového domu
(§ 4, v spojení s § 21 zák. č. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov)

uzatvorená nižšie uvedeného dňa a roku medzi:

SPOLUVLASTNÍCI:

- 1, **Igor Fružic, rod. Fružic**
nar.: _____, IČO: 0700207001
a manž.
Adriana Fružicová, rod. Bendová
nar.: _____
obaja bytom Rekreačná 4517/10, 921 01 Piešťany, SR
- 2, **Gabriela Reháčková rod. Falkovská**
nar.: _____
bytom 922 08 Dubovany č. 95, SR
- 3, **Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, Trnava**
v správe Školské hospodárstvo Piešťany,
predtým pod názvom Školský majetok Piešťany,
IČO 00158003,
Rekreačná 12, 921 01 Piešťany, SR
zastúpené riaditeľom Ing. Jozefom Sedlačkom
- 4, **Miloslav Minárik, Ing., rod. Minárik**
nar.: _____
a manž.
Jana Mináriková, rod. Hollá
nar.: _____
obaja bytom Rekreačná 4517/10, 921 01 Piešťany, SR

(ako spoluvlastníci 1-4, ďalej len „spoluvlastníci 1-4“)

a

STAVEBNÍCI:

- A, **Miloslav Minárik, Ing., rod. Minárik**
nar.: _____
a manž.
Jana Mináriková, rod. Hollá
nar.: _____
obaja bytom Rekreačná 4517/10, 921 01 Piešťany, SR

(ako stavebníci A, ďalej len „stavebníci A“)

I Majetková podstata

1.1 Účastníci tejto zmluvy sú vlastníkami a spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. 7344 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany a to:

1.1.1 pozemku – parcela registra "C", číslo 10193, Zastavané plochy a nádvoría, o výmere 199 m², v spoluvlastníckych podieloch zodpovedajúcich veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s.č. 4517, na ulici Rekreačná, Piešťany, tak ako sú nižšie uvedené v tomto článku,

1.1.2 bytov bytového domu s.č. 4517, nachádzajúceho sa na parc. č. 10193, kat. úz. Piešťany a zodpovedajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a k pozemku, nasledovne:

- spoluvlastníci č. 1, sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 1, prízemie v 1/1 a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 70/346, LV pod B1,
- spoluvlastníčka č. 2 je vlastníčkou bytu č. 2, prízemie v 1/1 a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 70/346, LV pod B2,
- spoluvlastník č. 3, je vlastníkom bytu č. 3, 1. poschodie v 1/1 a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 70/346, LV pod B3,
- spoluvlastníci č. 4, sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 4, 1. poschodie v 1/1 a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 70/346, LV pod B4

1.1.3 nebytových priestorov, spoločných častiach a zariadeniach suterénu :

- spoluvlastníci č. 1, sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nebytového priestoru č. 2-5, suterén a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 16/346, LV pod B5,
- spoluvlastníčka č. 2 je vlastníčkou nebytového priestoru č. 2-6, suterén a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 17/346, LV pod B6,
- spoluvlastník č. 3, je vlastníkom nebytového priestoru č. 2-7, suterén a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 17/346, LV pod B7
- spoluvlastníci č. 4, sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nebytového priestoru č. 2-8, suterén a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 16/346, LV pod B8

1.1.4 V časti "C" LV je zapísané:

1. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov, podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z.
2. Na byt č. 2 na prízemí Právo doživotného bývania a užívania bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku v prospech Jolany Tomanovej rod. Falkovskej
3. Na nebytový priestor - garáž č. 6 v suteréne: Právo doživotného užívania garáže, spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku v prospech Jolany Tomanovej rod. Falkovskej.

Iné údaje: Právo prechodu cez parcelu č. 10195 v prospech spoluvlastníkov p.č. 10193.

1.2 Projektovou dokumentáciou Ing. Konečného - STAVIKON, Piešťany, zák.č. 10/2005, z júla 2005 bola navrhnutá „Zmena dokončenej stavby - nadstavba bytového domu“ s.č. 4517, nachádzajúceho sa na parc. č. 10193, k. ú. Piešťany, vedeného na LV č. 7344 a to tak, že stavebníci vykonajú nadstavbu podkrovia obsahujúcu vybudovanie 1 bytovej jednotky, ktorej sa stavebníci stanú vlastníkmi v súlade s touto zmluvou a v súlade so stavebným a kolaudačným rozhodnutím.

1.3 Mesto Piešťany v súlade s uvedenou dokumentáciou vydalo dňa 20.09.2005 na „Zmenu dokončenej stavby - nadstavbu bytového domu“ na p.č. 10193 Stavebné povolenie, č.j.: 11937/22/2/2005-BB, ktoré nadobudlo právoplatnosť 20.10.2005.

1.4 Dňa 30.09.2014 Mesto Piešťany vydalo Kolaudačné rozhodnutie č.j.: 04760/22/2/2014-BB, ktorým povolilo užívanie stavby „Zmena dokončenej stavby - nadstavba bytového domu“ na parc. č. 10193, k. ú. Piešťany, obsahujúcej 1 bytovú jednotku „stavebníkov A“, ktoré nadobudlo právoplatnosť 16.10.2014.

1.5 Touto nadstavbou teda došlo k zmene stavby – bytového domu s.č. 4517, nachádzajúceho sa na parc. č. 10193, k. ú. Piešťany, vedeného na LV č. 7344, k zmene spoločných častí a zariadení tohto bytového domu a teda i k zmene veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Z tohto dôvodu účastníci tejto zmluvy upravujú touto zmluvou svoje vzájomné práva, povinnosti a pomery tak aby zodpovedali, skutkovému – stavebnému a technickému stavu bytového domu s.č. 4517, po vykonaní nadstavby a vybudovaní 1 bytovej jednotky a zároveň upravujú z tohto dôvodu i veľkosť svojich spoluvlastníckych podielov k pozemku tak aby tomuto stavu zodpovedal.

1.6 Spoločnými časťami bytového domu sú:

Základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

1.7 Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:

Zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Spoločnými zariadeniami sú kočíkareň, sušiareň, bývalá kotolňa (práčovňa) a dve pivnice, každá z nich rozdelená drevenou priečkou, bleskozvod, vetracie zariadenia, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, požiarne a plynové rozvody a prípojky.

1.8 Úprava práv k pozemku:

Pozemok na ktorom je postavený bytový dom, t.j. parcela číslo 10193, je v spoluvlastníckom podiele vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Spoluvlastnícke podiely sú odvodené od veľkosti podlahových plôch podľa jednotlivých bytov a nebytových priestorov.

1.9 Stavebné povolenie č.j.: 11937/22/2/2005-BB, Kolaudačné rozhodnutie č.j.: 04760/22/2/2014-BB a Znalecký posudok č. 38/2015 z 22.10.2015 vypracovaný Ing. Stanislavom Oršinom, Školská 267/30, Moravany nad Váhom, znalcom z odboru Stavebníctvo - odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, ktorého prílohou sú pôdorysy a rezy projektov, bližšie určuje spoločné časti a zariadenia bytového domu s.č. 4517, nachádzajúceho sa na parc. č. 10193, kat. úz. Piešťany, vedeného na LV č. 7344 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

1.10 Po uvedených stavebných zmenách byty číslo 1. (Igor Fružic a Adriana), 2. (Gabriela Reháčková) a 3. (TSK Trnava, Školské hospodárstvo) zostali bez zmeny a podľa prepočtu uvedeného v priloženom znaleckom posudku majú zhodne po 72,38 m² podlahovej plochy.

1.11 Zmena nastala v byte č. 4 (Miloslav Minárik a Jana), kde komora a potravinová komora sú po stavebných úpravách využité ako schodisko do vstavaného bytu č. 5, v nadstavbe domu. Nové podlahové plochy boli prepočítané podľa skutkového stavu a byt má 64,69 m² podlahovej plochy.

1.12 Nový vstavaný byt č. 5 v podkroví, ktorý je vo vlastníctve rovnakých vlastníkov, ako byt č. 4, Miloslav Minárik, Ing., rod. Minárik, nar.: 15.10.1961, r.č.: 611015/6250 a manž. Jana Mináriková, rod. Hollá, nar.: 02.07.1966, r.č. 665702/6629, obaja bytom Rekreačná 4517/10, 921 01 Piešťany, SR, je podkrovný byt umiestnený na celom pôdoryse bytového domu. Pozostáva zo 4 obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí schodiskový priestor na 1. poschodí (z pôvodnej komory), schodisko, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a komora s kotolňou. K bytu prislúcha loggia z východnej strany a balkón z južnej strany, ktoré sa však do podlahovej plochy bytu nazapočítavajú. Vstup do bytu vlastným samostatným schodiskom z chodby na 1. poschodí. Podlahová plocha bytu č. 5 je 157,12 m².

1.13 Nebytové priestory umiestnené v suteréne, ide o štyri garáže, sú v pôvodnom nezmenenom stave tak ako sú zapísané v LV č. 7344:

Názov miestnosti	podlahová plocha v m ²
Priestor č. 2-5 garáž	16,37
Priestor č. 2-6 garáž	16,56
Priestor č. 2-7 garáž	16,56
Priestor č. 2-8 garáž	16,37

1.14 Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 4517 je odvodený od vlastníctva bytov a nebytových priestorov a nemôže byť samostatným predmetom kúpy, predaja alebo iného prevodu. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Nový stav prepočtu je nasledovný:

Priestor	Podlažie	Výmera v m ²	Podiel	Spoluvlastnícky podiel
BYTY				
Byt č. 1	prízemie	72,38	1/1	7238/50481
Byt č. 2	prízemie	72,38	1/1	7238/50481
Byt č. 3	1. poschodie	72,38	1/1	7238/50481
Byt č. 4	1. poschodie	64,69	1/1	6469/50481
Byt č. 5	podkrovie	157,12	1/1	15712/50481
Byty spolu		438,95		43895/50481
Nebytové priestory				
Priestor 2-5 garáž	suterén	16,37	1/1	1637/50481
Priestor 2-5 garáž	suterén	16,56	1/1	1656/50481
Priestor 2-5 garáž	suterén	16,56	1/1	1656/50481
Priestor 2-5 garáž	suterén	16,37	1/1	1637/50481
Nebytové priestory spolu		65,86		6586/50481
BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY SPOLU		504,81		50481/50481

II Úprava práv a povinností

2.1 Dňom podpisu tejto zmluvy sa jej účastníci dohodli, že spoluvlastníctvo ku všetkým v bode I. špecifikovaným nehnuteľnostiam, t.j. spoluvlastníctvo ku spoločným častiam a zariadeniam sa vo vyššie uvedených spoluvlastníckych podieloch zrušuje a bude vyporiadané pričom účastníci tejto zmluvy sa stávajú spoluvlastníkmi na spoločných časti a zariadeniach bytového s.č. 4517, nachádzajúceho sa na parc. č. 10193, kat. úz. Piešťany, vedeného na LV č. 7344, vlastníckymi bytov, spoločných zariadení, spoločných častí, nebytových priestorov a pozemku p.č. 10193 nasledovne:

2.1.1 vlastníci bytov, spoločných častí, spoločných zariadení a pozemku:

- spoluvlastníci č. 1 (Fružic Igor a Adriana rod. Bendová), sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 1, prízemie v 1/1 a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 7238/50481, LV pod B1,
- spoluvlastníčka č. 2 (Roháčková Gabriela) je vlastníčkou bytu č. 2, prízemie v 1/1 a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 7238/50481, LV pod B2,
- spoluvlastník č. 3 (TSK Trnava, Školské hospodárstvo), je vlastníkom bytu č. 3, 1. poschodie v 1/1 a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 7238/50481, LV pod B3,
- spoluvlastníci č. 4 (Minárik Miloslav a Jana rod. Hollá), sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 4, 1. poschodie v 1/1 a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 6469/50481, LV pod B4.

2.1.2 vlastníci nebytových priestorov, spoločných častí a zariadeniach suterénu :

- spoluvlastníci č. 1 (Fružic Igor a Adriana rod. Bendová), sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nebytového priestoru č. 2-5, suterén a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 1637/50481, LV pod B5,
- spoluvlastníčka č. 2 (Roháčková Gabriela) je vlastníčkou nebytového priestoru č. 2-6, suterén a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 1656/50481, LV pod B6,
- spoluvlastník č. 3 (TSK Trnava, Školské hospodárstvo), je vlastníkom nebytového priestoru č. 2-7, suterén a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 1656/50481, LV pod B7
- spoluvlastníci č. 4 (Minárik Miloslav a Jana rod. Hollá), sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nebytového priestoru č. 2-8, suterén a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 1637/50481, LV pod B8

2.2 Vklad vlastníckeho práva k novovybudovanému bytu v súlade so Stavebným povolením č.j.: 11937/22/2/2005-BB, Kolaudačným rozhodnutím č.j.: 04760/22/2/2014-BB a Znaleckým posudkom č. 38/2015 z 22.10.2015 vypracovaným Ing. Stanislavom Oršinom bude uskutočnený nasledovne:

- stavebníci pod A Miloslav Minárik, Ing., rod. Minárik, nar.: 15.10.1961, r.č.: 611015/6250 a manž. Jana Mináriková, rod. Hollá, nar.: 02.07.1966, r.č. 665702/6629, obaja bytom Rekreačná 4517/10, 921 01 Piešťany, SR (zhodní so spoluvlastníkmi pod 4.), sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 5, podkrovia v 1/1 a podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku v spoluvlastníckom podiele 15712/50481.

2.3 Stavebníci pod A, sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 5, ktorý pozostáva z: Schodiskový priestor na 1. poschodí – 7,76 m², obývacia izba a jedáleň – 49,94 m², izba – 16, 80 m², izba – 17,43 m², izba – 13,97 m², schodisko – 5,23 m², chodba – 16,72 m², kuchyňa – 12,60 m², kúpeľňa – 9,66 m², WC – 1,35 m², komora a kotol – 5,33 m². Celková výmera bytu je 157,12 m².

2.4 Celková výmera obytných plôch v bytovom dome a tým aj veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach a k pozemku sa zväčšila na 504,81 m², z toho podlahová plocha 438,95 m². Od tejto plochy je odvodená veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a k pozemku.

III

II

I

Odplata a vyporiadanie

dplata a vyporiadanie

plata a vyporiadanie

lata a vyporiadanie

ata a vyporiadanie

ta a vyporiadanie

a a vyporiadanie

a vyporiadanie

a vyporiadanie

vyporiadanie

vyporiadanie

yporiadanie

poriadanie

oriadanie

riadanie

iadanie

adanie

danie

anie

nie

ie

e

3.1 Účastníci tejto zmluvy sa dojednali, že vzájomná odplata a vyporiadanie ich spoluvlastníckych podielov tak, že žiadny z účastníkov tejto zmluvy si nenárokuje žiadne finančné ani iné nároky vyplývajúce z tohto prevodu a vyporiadania a to i s ohľadom na skutočnosť, že vykonaním nadstavby dôjde k zrekonštruovaniu a zhodnoteniu spoločných častí a zariadení bytového domu s.č. 5417, nachádzajúceho sa na parc. č. 10193, kat. úz. Piešťany, vedeného na LV č. 7344.

IV

Ťarchy, bremená, záložné a iné vecné práva

4.1 Účastníci tejto zmluvy sú oboznámení so stavom prevádzaných nehnuteľností, prehlasujú, že sú im známe ťarchy zapísané v časti "C" LV 7344:

1. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov, podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z.

2. Na byt č. 2 na prízemí Právo doživotného bývania a užívania bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku v prospech Jolany Tomanovej rod. Falkovskej

3. Na nebytový priestor - garáž č. 6 v suteréne: Právo doživotného užívania garáže, spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku v prospech Jolany Tomanovej rod. Falkovskej.

Iné údaje: Právo prechodu cez parcelu č. 10195 v prospech spoluvlastníkov p.č. 10193.

Tieto ťarchy, aj po vyššie uvedených zmenách zostávajú nezmenené, tak ako sú tu zapísané a všetci účastníci zmluvy, ako i vlastníci novovstavaného bytu č. 5, potvrdzujú, že k nim pristupujú a ako povinní ich budú akceptovať.

4.2 Účastníci tejto zmluvy s ohľadom na skutočnosť, že na jej základe dôjde k rozpisu jednotlivých bytov, podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu do výlučného vlastníctva jednotlivých účastníkov tejto zmluvy účastníci i vlastníci novovstavaného bytu č. 5, sa zároveň touto zmluvou ujednali na zriadení:

- záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 z.z.,

V

Výkon správy, spoločenstvo

Výkon správy v bytovom dome s.č. 4517, nachádzajúceho sa na parc. č. 10193, kat. úz. Piešťany, vedeného na LV č. 10193 vykonáva a zabezpečuje Spoločenstvo vlastníkov bytov Fruto, Rekreačná 4517/10, Piešťany, IČO 36081582.

Účastníci tejto zmluvy, ako vlastníci jednotlivých bytov nebytových priestorov, podielov na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu sa budú podieľať na správe a údržbe bytového domu a to každý vo výške podielu na spoločných častiach a zariadeniach vyplývajúceho z ich vlastníctva. Stavebníci svojim podpisom zároveň vyhlasujú, že vstupujú do práv a povinností Spoločenstva v pomere a rozsahu v akom nadobúdajú vlastníctvo k bytovému domu v súlade s touto zmluvou.

VI

Prechod vlastníckeho práva

Zmena vlastníckych práv k príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach so všetkými právami a povinnosťami prechádza na účastníkov tejto zmluvy tak, ako je uvedené v bode II. tejto zmluvy, dňom rozhodnutia Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru o vlastníckom vklade.

Do tejto doby sú účastníci tejto zmluvy svojimi prejavmi viazaní.

Poplatky spojené s vykonaním vlastníckeho vkladu budú účastníkmi hradené podľa platných poplatkových predpisov.

VII

Záverečné ustanovenia

Podľa tejto zmluvy prevedie Okresný úrad Piešťany, odbor katastrálny v evidencii nehnuteľností pre kat. úz. Piešťany na LV č. 7344 zmenu v zmysle čl. II tejto zmluvy.

Návrh na vklad vlastníckeho práva v súlade s touto zmluvou sú oprávnení podať výlučne stavebníci Ing. Miloslav Minárik a manželka Jana, k čomu im ostatní spoluvlastníci

dávajú svojim podpisom na tejto zmluve súhlas, splnomocňujú ich k tomu a stavebníci toto plnomocenstvo prijímajú.

Účastníci tejto zmluvy zároveň zhodne prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvnú voľnosť nemajú obmedzenú, pričom právny úkon vykonali v zákonom predpísanej forme.

Piešťany, dňa 2. februára 2016

spoluvlastník Igor Fružic

Igor Fružic

spoluvlastníčka Adriana Fružicová, rod. Bendová

Adriana Fružicová

vlastníčka Gabriela Reháčková rod. Falkovská

vlastník Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, Trnava,
v správe Školské hospodárstvo Piešťany,
zastúpené riaditeľom Ing. Jozefom Sedlačkom

Jozef Sedlaček

spoluvlastník a stavebník Miloslav Minárik, Ing., rod. Minárik

Miloslav Minárik

spoluvlastníčka a stavebníčka Jana Mináriková, rod. Hollá

Jana Mináriková