

## Zmluva o nadstavbe bytov

(podľa § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov)

### Účastník zmluvy č. 1:

#### Obec Raslavice

Hlavná 154, 086 41 Raslavice  
v zastúpení: Ing. Anton Lamanec, starosta obce  
IČO: 00322 521, DIČ: 2020624606  
(ďalej len účastník zmluvy č. 1)

a

### Účastník zmluvy č. 2:

#### Matúš Stachura rod. Stachura, dát. nar. .... r.č.:

Sekčovská 471/18, 086 41 Raslavice  
v zastúpení: Marta Stachurová rod. Harčariková, nar. .... r.č. ....  
Kláštorná 59, 086 41 Raslavice na základe plnej moci zo dňa 27.9.2013  
(ďalej len účastník zmluvy č. 2)

uzatvárajú podľa § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. nasledujúcu zmluvu o nadstavbe bytov:

## I. VLASTNÍCTVO.

- Účastník zmluvy č. 1 je výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností:
  - budova na Čergovskej ulici súpisné číslo 309, 086 41 Raslavice, na parcele č. CKN 734, k. ú. Vyšné Raslavice, zastavané plochy a nádvoria o výmere 382 m<sup>2</sup> (Dom služieb), Správa katastra Bardejov. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná správou katastra na liste vlastníctva č. 1104.
  - budova na Čergovskej ulici súpisné číslo 310, 086 41 Raslavice, na parcele č. CKN 733/1, k. ú. Vyšné Raslavice, zastavané plochy a nádvoria o výmere 382 m<sup>2</sup> (Dom služieb), Správa katastra Bardejov. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná správou katastra na liste vlastníctva č. 1104.
- Účastník zmluvy č. 1 vyhlasuje, že vo výkone svojho vlastníckeho práva k uvedenej nehnuteľnosti nie je obmedzovaný iným vecným či záväzkovým právom, ktoré by mohlo brániť realizácii nadstavby.

## II. PREDMET ZMLUVY.

- Predmetom zmluvy je záväzok účastníka zmluvy č. 2 zrealizovať na budove na Čergovskej ulici, súpisné číslo 309, 086 41 Raslavice, na parcele č. CKN 734, k. ú. Vyšné Raslavice, zastavané plochy a nádvoria o výmere 382 m<sup>2</sup> (Dom služieb), a na budove na Čergovskej ulici, súpisné číslo 310, 086 41 Raslavice, na parcele č. CKN 733/1, k.ú. Vyšné Raslavice, zastavané plochy a nádvoria o výmere 382 m<sup>2</sup> (Dom služieb) vo vlastníctve obce Raslavice, nadstavbu bytov, strechy, vytvorenie podkrovia, zateplenie nadstavených častí budov a výmenu okien na 1 a 2 poschodí budov, podľa projektovej dokumentácie spracovanej Ing. Antonom Staškom.
- Výstavbou vzniknú 2 byty podľa vykonávacej projektovej dokumentácie a rozhodnutia o povolení stavby č. 13/2013/48-02 zo dňa 11.6.2013, do výlučného vlastníctva budúceho vlastníka formou vstavby do podkrovia na existujúcom dome, ktorý sa nachádza na ul. Čergovská v Raslaviciach vedenom na **LV 1104 v k. ú. Vyšné Raslavice** :
  - Byt č.1, č. vchodu 1, ktorý sa vytvorí po ukončení výstavby, bude byt s rozlohou 61 m<sup>2</sup> (výmera podlahovej plochy bytu), bude umiestnený na **3. nadzemnom podlaží** v podkroví domu, **č. s. 309**, ktorý je postavený na parcele C-KN 734, zastavaná plocha o výmere 382

m<sup>2</sup>, na ul. Čergovská v Raslaviciach pričom k bytu bude prináležať spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (ďalej len domu) v podiele **61/244** a rovnako aj spoluvlastnícky podiel na pozemku pod domom č. **C-KN 734**, zastavaná plocha o výmere 382 m<sup>2</sup> rovnako o veľkosti **61/244**

- Byt č.1, č. vchodu 2, ktorý sa vytvorí po ukončení výstavby, bude byt s rozlohou 61 m<sup>2</sup> (výmera podlahovej plochy bytu), bude umiestnený na **3. nadzemnom podlaží** v podkroví domu, **č.s. 310**, ktorý je postavený na parcele C-KN 733/1, zastavaná plocha o výmere 382 m<sup>2</sup>, na ul. Čergovská v Raslaviciach pričom k bytu bude prináležať spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (ďalej len domu) v podiele **61/244** a rovnako aj spoluvlastnícky podiel na pozemku pod domom č. **C-KN 733/1**, zastavaná plocha o výmere 382 m<sup>2</sup> rovnako o veľkosti **61/244**

### III.

#### POPIS A ROZLOHA BYTOV

1. Byty, ktoré sa vytvoria po zrealizovaní vstavby, budú byty so základným príslušenstvom s rozlohou každý byt po 61 m<sup>2</sup> (výmera podlahovej plochy bytu), budú umiestnený na 3. nadzemnom podlaží - v podkroví domu č. s. 309 a 310, č. vchodu 1 a 2 na ul. Čergovská v Raslaviciach.

Obidva byty budú pozostávať z týchto miestností: predsieň o výmere 9,0 m<sup>2</sup>, WC + kúpeľňa o výmere 3,0 m<sup>2</sup>, izba o výmere 13,5, m<sup>2</sup>, izba o výmere 16,0 m<sup>2</sup>, izba o výmere 19,5 m<sup>2</sup>.

Výmera podlahovej plochy bytu ..... 61,00 m<sup>2</sup>

2. Súčasťou bytu bude základné prevádzkové zariadenie a jeho vnútorné vybavenie podľa vykonávacej projektovej dokumentácie, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

3. Prílohou tejto zmluvy je grafická dokumentácia, z ktorej je zrejmá poloha a plocha bytu a nebytových priestorov v dome, spoločných častí domu a príslušenstva.

### IV.

#### URČENIE A POPIS SPOLOČNÝCH ČASTÍ A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami sú: základy domu, strecha, chodby k bytom, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné, nenosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné a nenosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami sú: bleskozvody, spoločné televízne rozvody, prieduchy odvetrania, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a iné technické zariadenia a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.
4. Vlastník domu po ukončení výstavby a právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bytu prevedie na budúceho vlastníka spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu podľa výmery podlahovej plochy bytu.
5. Časť chodby pred bytmi a nebytovými priestormi ohraničená samostatnými dverami je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov.

### V.

#### SPÔSOB FINANCOVANIA REALIZÁCIE STAVEBNÝCH ÚPRAV DOMU A VÝSTAVBY BYTOV

1. Obaja účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že na nehnuteľnostiach špecifikovaných v čl. I tejto zmluvy účastník zmluvy č. 2 zabezpečí na svoje náklady realizáciu nadstavby bytov, striech, vytvorenia podkroví, zateplenia nadstavených častí budov a výmeny okien na 1 a 2 poschodí budov, podľa projektovej dokumentácie spracovanej Ing. Antonom Staškom. Účastník zmluvy č. 2 sa súčasne zaväzuje na svoje náklady a nebezpečenstvo následne udržiavať vybudované strechy v riadnom stave.

2. Účastník zmluvy č. 2 sa ďalej zaväzuje na svoje náklady zrealizovať zateplenie nadstavených častí budov, výmenu okien na 1. a 2. poschodí budov (realizácia lodžii spočíva iba vo vybúraní starých stien a postavení nových, vid'. plán. Dokončenie vnútorných omietok, náterov a podlahy v tejto časti realizuje účastník č. 1.) a úpravu okolia budov.
3. Účastník zmluvy č. 1 dáva výslovný súhlas účastníkovi zmluvy č. 2 k tomu, aby tento vybudoval v lehote určenej v tejto zmluve nadstavbu podkrovných bytov.
4. Účastník zmluvy č. 1 umožní pre účely realizovania rekonštrukcie a nadstavby prístup účastníkovi zmluvy č. 2 prístup na zadnú časť dvora a ostatné časti parciel CKN 733/1 a 734.
5. Pri nadstavbe použije účastník zmluvy č. 2 materiály riadne certifikované v SR, pričom tieto certifikáty predloží vlastníkovi nehnuteľnosti pred použitím daných materiálov.
6. Účastník zmluvy č. 2 zodpovedá za to, že predmet zmluvy je zhotovený v súlade s touto zmluvou a podmienkami tejto zmluvy a že počas celej záručnej doby, v trvaní 36 mesiacov od dátumu kolaudácie, bude mať vlastnosti dohodnuté v tejto zmluve.
7. Účastník zmluvy č. 2 zodpovedá za všetky ním zavinené škody, ktoré vzniknú tretím osobám z dôvodu, alebo v dôsledku realizácie rekonštrukcie.

## VI.

1. Obaja účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že dňom podpisu tejto zmluvy je účastník zmluvy č. 2 oprávnený začať vykonávať stavebné práce.
2. Účastník zmluvy č. 1 sa zaväzuje umožniť osobám vykonávajúcim stavebné práce prístup na stavbu a strpieť všetky práce súvisiace s výstavbou bytov a striech.
3. Účastník zmluvy č. 2 sa zaväzuje zabezpečiť výkon stavebných prác tak, aby čo najmenej rušili užívateľov domov.
4. Účastník zmluvy č. 2 sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť odber vody, plynu a elektrickej energie, ako aj odvoz smetí zo staveniska.
5. Účastník zmluvy č. 2 zodpovedá za škodu, ktorá vznikne pri realizácii stavebných prác.
6. Účastník zmluvy č. 2 sa zaväzuje, že najneskôr do 30 dní podpisu tejto zmluvy začne vykonávať stavebné práce špecifikované v tejto zmluve.
7. Účastník zmluvy č. 2 sa zaväzuje dokončiť stavebné práce v lehote najneskôr do 31.8.2015.
8. Účastník zmluvy má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak účastník zmluvy č. 2 v dohodnutom termíne nezačne stavebné práce, resp. neukončí stavebné práce v dohodnutom termíne.

## VII.

### NADOBUDNUTIE VLASTNÍCTVA A SPRÁVA DOMU.

1. Dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie príslušného stavebného úradu o kolaudácii bytov a rekonštrukčných prác na domoch, vznikne účastníkovi zmluvy č. 2 vlastnícke právo k vybudovaným podkrovným bytom.
2. Účastník zmluvy č. 1 zostáva výlučným vlastníkom nebytových priestorov: suterén, 1. a 2. podlažie (okrem spoločných priestorov) v nehnuteľnostiach uvedených v bode I. podľa zoznamu uvedeného v prílohe.
3. Účastník zmluvy č. 2 sa zaväzuje, že v prípade zastavenia, alebo prerušenia konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle tejto zmluvy, poskytne účastníkovi zmluvy č. 1 súčinnosť v súvislosti so zápisom práv do katastra nehnuteľností.
4. Správa domu bude zabezpečená Zmluvou o výkone správy, ku ktorej sa zaväzujú pristúpiť obaja účastníci zmluvy.
5. Účastník zmluvy č. 1 strpí právo účastníka zmluvy č.2 na prechod spoločnými priestormi (schodisko), používanie prístupovej cesty a možnosť parkovania 2 motorových vozidiel na pozemku, ktorý patrí k budove a je majetkom účastníka č. 1.
6. Zmluvné strany sa dohodli na predkupnom práve vzťahujúcom sa na ich majetkové podiely v daných objektoch

## VIII.

1. Účastníci zmluvy svojimi podpismi potvrdzujú, že ich vôľa prejavená v tejto zmluve bola slobodná, vážna a bez omylu.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom povolenia vkladu do príslušného katastra nehnuteľností.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh do katastra nehnuteľností podá účastník zmluvy č. 1.

4. Právne vzťahy v tejto zmluve výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom každá so zmluvných strán si ponechá jeden exemplár a 2 exempláre sú určené pre Správu katastra Bardejov.

V Raslaviciach, dňa 24.10.2013

.....  
Ing. Anton Lamanec  
starosta obce

.....  
Matúš Stachura