

## Notárska zápisnica,

napísaná Notárskym úradom v Prešove, Slovenská č.69, notára JUDr. Jána Marušina, dňa 20.03.2018, ( slovom dvadsiateho marca dvetisícosemnást' ). -----

----- Dostavili sa ku mne notárovi JUDr. Jánovi Marušinovi účastníci konania podľa ich vyjadrenia spôsobilí na právne úkony: -----

---1./ Jozef Čigarský r. Čigarský, [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie [REDACTED] číslo OP: [REDACTED] -----

--- 2./ Mgr. Martina Uličná r. Uličná, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 14, číslo OP: [REDACTED] -----

--- 3./ Mária Uličná r. Fottová, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 14, číslo OP: [REDACTED] -----

--- 4./ Pavol Kráľ r. Kráľ, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 133, číslo OP: [REDACTED] -----

--- 5./ Mgr. Jaroslava Kráľová r. Spišáková, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Čel'ovská 142/5, Plechotice, číslo OP: [REDACTED] -----

--- 6./ Tibor Kráľ r. Kráľ, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 133, číslo OP: [REDACTED] zastúpený Gabrielou Šofrankovou r. Kráľovou, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 133, číslo OP: [REDACTED] na základe Plnomocenstva zo dňa 16.03.2018 overeného pod číslom 76/2018 obcou Ovčie. -----

--- 7./ Gabriela Šofranková r. Kráľová, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 133, číslo OP: [REDACTED] -----

--- 8./ Marta Kráľová r. Čigarská, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 133, číslo OP: [REDACTED] -----

--- 9./ Peter Hudák r. Hudák, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 153, číslo OP: [REDACTED] -----

--- 10./ Mária Megová r. Hudáková, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 153, číslo OP: [REDACTED], zastúpená Petrom Hudákom r. Hudák, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 153, číslo OP: [REDACTED] na základe Plnomocenstva zo dňa 16.03.2018 overeného obcou Ovčie pod číslom 78/2018, -----

--- 11./ Danka Salanciová r. Hudáková, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 5, zastúpená Máriou Jurekovou r. Salanciovou, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Bertotovce 48, číslo OP: [REDACTED] na základe Splnomocnenia zo dňa 16.03.2018 overeného obcou Ovčie pod číslom 75/2018. -----

--- 12./ Lukáš Hudák r. Hudák, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 153, číslo OP: [REDACTED] zastúpený Petrom Hudákom r. Hudák, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 153, číslo OP: [REDACTED] na základe Plnomocenstva zo dňa 16.03.2018 overeného obcou Ovčie pod číslom 71/2018, -----

--- 13./Peter Hudák r. Hudák, nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED] bytom Ovčie 153, číslo OP: [REDACTED] zastúpený Petrom Hudákom r. Hudák, nar. [REDACTED] r.č. [REDACTED] bytom Ovčie 153, číslo OP: [REDACTED] na základe Plnomocenstva zo dňa 16.03.2018 overeného obcou Ovčie pod číslom 73/2018 -----

-v ďalšom texte darujúci -----

--- 14./Štefan Čigarský r. Čigarský, nar. [REDACTED] r.č. [REDACTED] bytom Ovčie 148, číslo OP: [REDACTED] -----

-v ďalšom texte povinný z vecného bremena -----

--- 15./ Obec Ovčie, so sídlom Ovčie 32, 082 38 Ovčie, IČO: 00327581, zastúpená starostom obce Jánom Farkašom r. Farkaš, nar. [REDACTED] r.č. [REDACTED], bytom Ovčie 74, číslo OP: [REDACTED] -----

v ďalšom texte obdarovaný a oprávnený z vecného bremena -----

ktorých totožnosť bola zistená zákonným spôsobom a bola spísaná táto:-----

## Darovacia zmluva so zriadením vecného bremena

— I. Darujúci Jozef Čigarský r. Čigarský sa osvedčil, že je vlastníkom nehnuteľnosti v kat. úz. Ovčie (okres Prešov) evidovaných na LV č. 135 parcely KNC: 264 trvalé trávne porasty 1531 m<sup>2</sup> v podiele pod B1 v celosti. -----

--- Darujúce Mgr. Martina Uličná r. Uličná a Mária Uličná r. Fottová sa osvedčili, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v kat. úz. Ovčie (okres Prešov) evidovanej na LV č.40 parcely KNC: 266 zastavané plochy a nádvoria 1354 m<sup>2</sup> pod B 1 Martina Uličná r. Uličná v 1/2-ici (vo výmere 677 m<sup>2</sup>), pod B 2 Mária Uličná r. Fottová v 1/2-ici (vo výmere 677 m<sup>2</sup>), spolu v celosti. -----

--- Darujúci Pavol Kráľ r. Kráľ a Mgr. Jaroslava Kráľová r. Spišáková sa osvedčili, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v kat. úz. Ovčie (okres Prešov) evidovanej na LV č. 770 parcely KNC: 268/2 orná pôda 891 m<sup>2</sup> v podiele pod B 1 Pavol Kráľ r. Kráľ v 1/2-ici (vo výmere 445,5 m<sup>2</sup>), v podiele pod B 2 Mgr. Jaroslava Kráľová r. Spišáková v 1/2-ici (vo výmere 445,5 m<sup>2</sup>), spolu v celosti. -----

--- Darujúci Pavol Kráľ r. Kráľ, Tibor Kráľ r. Kráľ, Gabriela Šofránková r. Kráľová, Mgr. Jaroslava Kráľová r. Spišáková sa osvedčili, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v kat. úz. Ovčie (okres Prešov) evidovaných na LV č. 771 parcely KNC: 268/3 orná pôda 533 m<sup>2</sup> v podiele pod B 1 Pavol Kráľ r. Kráľ v 1/6-ine (vo výmere 88,83 m<sup>2</sup>), v podiele pod B 2 Tibor Kráľ r. Kráľ v 1/3-ine (vo výmere 177,67 m<sup>2</sup>), pod B 3 Gabriela Šofránková r. Kráľová v 1/3-ine (vo výmere 177,67 m<sup>2</sup>), pod B 4 Mgr. Jaroslava Kráľová r. Spišáková v 1/6-ine (vo výmere 88,83 m<sup>2</sup>), spolu v celosti. -----

--- Darujúca Marta Kráľová r.Čigarská sa osvedčila, že je vlastníčkou nehnuteľnosti v kat. úz. Ovčie (okres Prešov) evidovaných na LV č. 132 parcely KNC: 268/4 zastavané plochy a nádvoria 498 m<sup>2</sup> v podiele pod B 1 v celosti. -----

--- Darujúci Peter Hudák r. Hudák, Mária Megová r. Hudáková, Dana Salanciová r. Hudáková, Lukáš Hudák r. Hudák, Peter Hudák r. Hudák, sa osvedčili, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v kat. úz. Ovčie (okres Prešov) evidovaných na LV č. 255 parcely KNC: 269/11 zastavané plochy a nádvoria 222 m<sup>2</sup> v podiele pod B 1 Peter Hudák r. Hudák, nar. 08.10.1959 v 1/4-ine (vo výmere 55,5



m2), v podiele pod B 2 Mária Megová r. Hudáková v 1/12-ine (vo výmere 18,5 m2), v podiele pod B 3 Dana Salanciová r. Hudáková v 1/2-ici (vo výmere 111 m2), v podiele pod B 4 Lukáš Hudák r. Hudák v 1/12-ine (vo výmere 18,5 m2), v podiele pod B 5 Peter Hudák r. Hudák, nar. [REDACTED] v 1/12-ine (vo výmere 18,5 m2), spolu v celosti. -----

----- Na základe geometrického plánu číslo 17/2018, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, overeného pod č. G1 – 324/18 zo dňa 21.02.2018 bola vytvorená novovytvorená parcela KNC: 264/2 zastavaná plocha 562 m2 v celosti. -----

---II. My darujúci, darujeme týmto novovytvorenú parcelu v kat. úz. **Ovčie parcelu KNC: 264/2 zastavaná plocha 562 m2 v celosti**, vytvorenú na podklade GP č. 17/2018, vytvorenú z dielov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 do vlastníctva Obce Ovčie, do jej vlastníctva. -----

--- Darujúci **Jozef Čigarský r. Čigarský** daruje týmto diel č. 1 o výmere 90 m2, ďalej darujúci **Mgr. Martina Uličná r. Uličná, Mária Uličná r. Fottová** darujú týmto diel č. 2 o výmere 116 m2, každá po 58 m2, a ďalej darujúci **Pavol Kráľ r. Kráľ a Mgr. Jaroslava Kráľová r. Spišáková** darujú týmto diel č. 3 o výmere 20 m2, každý po 10 m2, a ďalej darujúci **Pavol Kráľ r. Kráľ, Tibor Kráľ r. Kráľ, Gabriela Šofránková r. Kráľová, Mgr. Jaroslava Kráľová r. Spišáková** darujú týmto diel č. 4 o výmere 30 m2 a to Pavol Kráľ r. Kráľ v 1/6-ine (vo výmere 5 m2), Tibor Kráľ r. Kráľ v 1/3-ine (vo výmere 10 m2), Gabriela Šofránková r. Kráľová v 1/3-ine (vo výmere 10 m2), Mgr. Jaroslava Kráľová r. Spišáková v 1/6-ine (vo výmere 5m2), a ďalej darujúca **Marta Kráľová r.Čigarská** daruje týmto diel č. 5 o výmere 84 m2, a ďalej darujúci **Peter Hudák r. Hudák, Mária Megová r. Hudáková, Dana Salanciová r. Hudáková, Lukáš Hudák r. Hudák, Peter Hudák r. Hudák** darujú týmto diel č. 6 o výmere 222 m2 a to Peter Hudák r. Hudák, [REDACTED] v 1/4-ine (vo výmere 55,5 m2), Mária Megová r. Hudáková v 1/12-ine (vo výmere 18,5 m2), Dana Salanciová r. Hudáková v 1/2-ici (vo výmere 111 m2), v podiele pod B 4 Lukáš Hudák r. Hudák v 1/12-ine (vo výmere 18,5 m2), v podiele pod B 5 Peter Hudák r. Hudák, nar. [REDACTED] v 1/12-ine (vo výmere 18,5 m2) spolu v celosti z **novovytvorenej parcely v kat. úz. Ovčie parcely KNC: 264/2 zastavaná plocha 562 m2**. -----

--- III. Obec Ovčie, zastúpená starostom obce dar od darujúcich v bode II. tejto zmluvy uvedený s vd'akou prijíma. -----

--- IV. Predmetom daru je nehnuteľnosť v kat. úz. **Ovčie (okres Prešov)** novovytvorená parcela KNC: 264/2 zastavaná plocha 562 m2 v celosti vytvorená na podklade geometrického plánu číslo 17/2018, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, overeného pod č. G1 – 324/18 zo dňa 21.02.2018, za účelom užívania pozemku ako miestnej komunikácie. Novovytvorená parcela KNC: 264/2 je tvorená z dielov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a vlastníci jednotlivých dielov uvedení v bode I. ako vlastníci a spoluvlastníci darovali tieto diely obci Ovčie bezplatne. -----

----- V. **Štefan Čigarský r. Čigarský** sa osvedčil, že je vlastníkom nehnuteľnosti v kat. úz. **Ovčie (okres Prešov)** evidovanej na LV č. 112 parcely KNC: 265/1 orná pôda 155 m2 pod B 1 v celosti. -----

--- Na základe geometrického plánu číslo 17/2018, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, overeného pod č. G1 – 324/18 zo dňa 21.02.2018 bola z pôvodnej parcely KNC: 265/1 vytvorené novovytvorená parcela KNC: 265/1 orná pôda 36 m2, KNC:

265/10 zastavaná plocha 119 m<sup>2</sup>. -----  
---- Štefan Čigarský r. Čigarský, vlastník novovytvorenej parcely KNC 265/10 zastavaná plocha 119 m<sup>2</sup> vytvorenej na podklade GP č. 17/2018, sa dohodol s Obcou Ovčie na zriadení vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti vlastníka novovytvorenej parcely KNC 265/10 zastavaná plocha 119 m<sup>2</sup> strpieť právo prechodu tam a späť, peši a dopravnými prostriedkami, ako aj trpieť právo výstavby, uloženia, údržby a opravy inž.stavieb ako aj líniovej stavby obecnej komunikácie a inž.sietí (miestne obslužné komunikácie, elektrické rozvody VN a NN, kanalizácia splašková, dažďová, plynovod, vodovod, rozvody a súčasti verejného osvetlenia, nízkoprádové telekomunikačné optické a metalické rozvody) v rozsahu celého pozemku v prospech vlastníka novovytvorenej parcely KNC : 264/2 zastavaná plocha 562 m<sup>2</sup>. Vecné bremeno sa zriaďuje ako vecné bremeno in rem a vzťahuje sa na každých ďalších vlastníkov nehnuteľnosti. -----

--- Vecné bremena sa zriaďuje bezodplatne. Povinným z vecného bremena je vlastník parcely KNC 265/10 zastavaná plocha 119 m<sup>2</sup> vytvorenej na podklade GP č. 17/2018, tj. Štefan Čigarský r. Čigarský. Oprávneným z vecného bremena je vlastník nehnuteľnosti novovytvorenej parcely KNC: 264/2 zastavaná plocha 562 m<sup>2</sup>, vytvorenej na podklade GP č. 17/2018, t.č. Obec Ovčie. -----

-----Účastníkom tejto zmluvy je známe, že podľa geometrického plánu číslo 17/2018, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, overeného pod č. G1 – 324/18 zo dňa 21.02.2018 ostávajú nedotknuté vlastnícke práva pre doterajších vlastníkov k nehnuteľnostiam v kat. úz. Ovčie, novovytvoreným parcelám KNC: 264/1 trvalé trávne porasty 1441 m<sup>2</sup>, KNC 265/1 orná pôda 36 m<sup>2</sup>, KNC 265/10 zastavané plochy 119 m<sup>2</sup>, KNC: 266 zastavaná plocha 1238 m<sup>2</sup>, KNC: 268/2 orná pôda 871 m<sup>2</sup>, KNC 268/3 orná pôda 503 m<sup>2</sup>, KNC 268/4 zastavaná plocha 414 m<sup>2</sup>. Pôvodná parcela KNC 269/11 zastavaná plocha 222 m<sup>2</sup> zanikla, nakoľko celá výmera tejto parcely tvorí diel č. 6, ktorý bol včlenený do novovytvorenej parcely NC:264/2 zastavaná plocha 562 m<sup>2</sup>. My, vlastníci dotknutých novovytvorených parciel podľa geometrického plánu, súhlasíme so zápisom uvedených novovytvorených parciel na list vlastníctva na doterajších vlastníkov. Právna účinnosť zmluvy nastane povolením vkladu do katastra nehnuteľností. My, účastníci tejto notárskej zápisnice splnomocňujeme notára JUDr. Jána Marušina na podanie elektronického návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a na zastupovanie v celom katastrálnom konaní okrem doručenia rozhodnutí o povolení vkladu tejto zmluvy do katastra nehnuteľností. -----

---- VI. Obdarovaná Obec Ovčie predmet daru dobre pozná a vstupuje do úžitku nehnuteľnosti po podpísaní tejto darovacej zmluvy so zriadením vecného bremena. Darujúci prehlasujú, že na darovanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená ani práva tretích osôb. -----

-----VII. Právna účinnosť zmluvy nastane udelením povolenia vkladu do katastra nehnuteľností. Obecné zastupiteľstvo uznesením č. 3/2018. -----

-Obec Ovčie zverejní darovaciu zmluvu so zriadením vecného bremena prostredníctvom internetu a na úradnej tabuli, bez citlivých osobných údajov. -----



---- Prílohou návrhu na vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľnosti je **stanovisko** Okresného úradu Prešov, pozemkový a lesný odbor, číslo: OU-PO-PLO-2018/013321-2-ŠT zo dňa 22.08.2018, v ktorom Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor súhlasí s navrhovaným zámerom stavby na poľnohospodárskej pôde. -----

--- VIII. Účastníci tejto darovacej zmluvy so zriadením vecného bremena prehlasujú, že boli riadne oboznámení s podmienkami uvedenými v tejto zmluve. -----

— IX. Zmluvné strany sa dohodli, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu do katastra nehnuteľnosti. -----

— Podľa Zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov dávame pre účely registrácie tejto zmluvy súhlas, aby naše osobné údaje boli spracované katastrom nehnuteľnosti pre účely zápisu zmluvy do katastra nehnuteľnosti. -----

---- Účastníci súhlasia s tým, aby zistenú chybu pri písaní, počítaní alebo inú zrejmú nesprávnosť, notár opravil sám doložkou pod skončený text tejto notárskej zápisnice podľa § 43 ods. 2 zák. č. 323/1992 Zb. v znení neskorších predpisov. -----

— O tomto bola táto zápisnica napísaná, prečítaná, schválená a vlastnoručne podpísaná. -----

---- V Prešove, 20.03.2018 -----

**Notár**

JUDr. Ján Marušin, v.r.

**Účastníci**

Jozef Čigarský r. Čigarský, v.r.

Štefan Čigarský r. Čigarský, v.r.

Mgr. Martina Uličná r. Uličná, v.r.

Mária Uličná r. Fottová, v.r.

Pavol Kráľ r. Kráľ, v.r.

Mgr. Jaroslava Kráľová r. Spišáková, v.r.

Tibor Kráľ r. Kráľ zastúpený

Gabrielou Šofrankovou r. Kráľovou, v.r.

Gabriela Šofranková r. Kráľová, v.r.

Marta Kráľová r. Čigarská, v.r.

Peter Hudák r. Hudák, v.r.

Mária Megová r. Hudáková zastúpená Petrom Hudákom, nar. 08.10.1959, v.r.

Danka Salanciová r. Hudáková zastúpená Máriou Jurekovou r. Salanciovou, v.r.

Lukáš Hudák r. Hudák zastúpený Petrom Hudákom, nar. 08.10.1959 v.r.

Peter Hudák r. Hudák, nar. 24.01.1995 zastúpený

Petrom Hudákom, nar. 08.10.1959 v.r.

Obec Ovčie

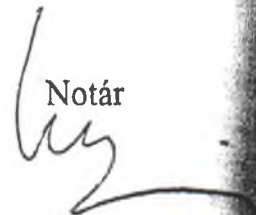
zastúpená Ján Farkašom r. Farkaš v.r.

starostom obce

----- Osvedčujem, že tento odpis sa doslovne zrovnáva s originálom uloženým na Notárskom úrade v Prešove, Slovenská č.69, notára JUDr. Jána Marušina, pod značkou N 135/2018, Nz 8723/2018 a NCRIs 8882/2018.-----



V Prešove, 20.03.2018

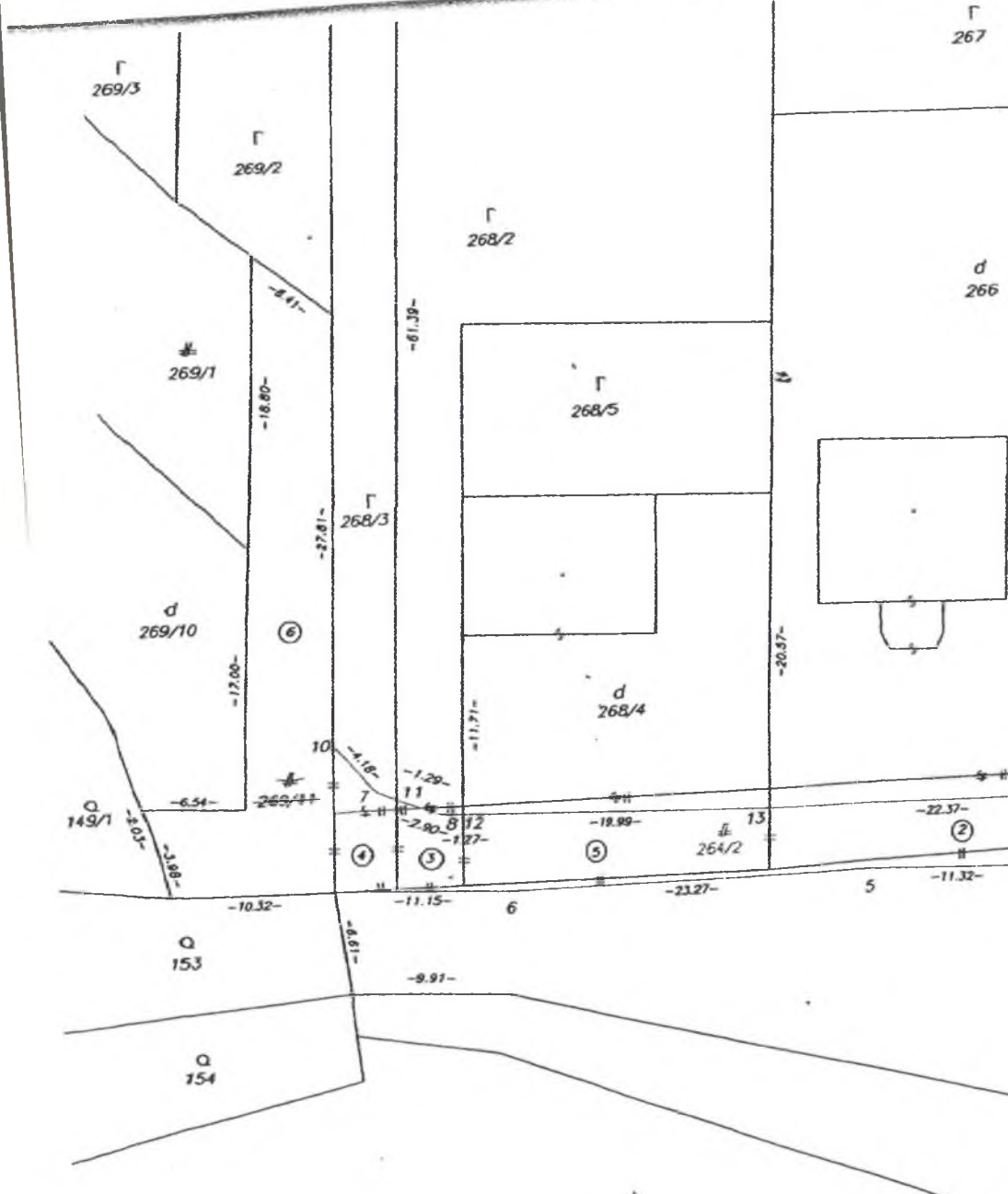
Notár



Spoplatnené v zmysle zákona  
NR SR č. 145/1995 Z. z.  
o správnych poplatkoch

ky plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti.

<b>GEOMAP</b> <b>Hriško Štefan</b> asiantinova 3 Prešov 005 / 427034-051 7711189 IČO : 14276089 DIČ : 1020065022	Kraj	Prešovský	Okres	Prešov	Obec	Ovčie
	Kat. územie	Ovčie	Číslo plánu	17/2018	Mapový list č.	Sp.Podhr.2:5/3
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>			na zameranie poz.par.číslo : 264/2 k prevodu vlastníckych práv a na zriadenie vecného bremena.			
			Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil
2018	Meno: Štefan Hriško	Dňa: 20.2.2018	Meno: Ing. Ján Dzurišín	Dňa: 21.02.2018	Číslo: 01-324/18	
ce boli v prírode označené plotom, kov.rúrkami		Nálezitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 69 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii.		
drobného merania (meračský náčrt) č. 340						
ov označených číslami a ostatné meračské zné vo všeobecnej dokumentácii						



Legend  
 Kod st  
 Potentially  
 vacate to  
 K. Zaprta  
 Spolu :

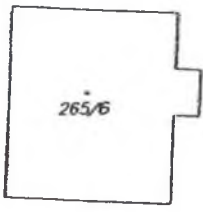




Г  
265/2

Г  
265/3

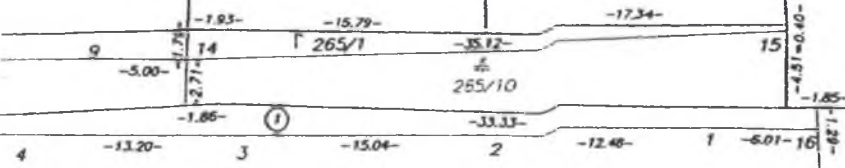
↓  
374/2



265/6

d  
265/5

Г  
419/1



II  
264  
266/1

↓  
374/1

II  
263

255

132

10

0

PK

Parcel

Cislo

DOI

## Výkaz výmer

Doterajší stav			Zmeny					Nový stav							
K.vl.	Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (Iná opráv.osoba) adresa, ( sídlo )
	LV	PK	KN	ha								m2	ha		
<b>Stav právny je totožný s registrom C KN</b>															
135		264	1531		trv.tráv.porast	1	264/2	90			264/1	1441		trv.tráv.porast	doterajši
112		265/1	155		orná pôda						265/1	36		orná pôda	doterajši
											265/10	119		zastav. plocha	doterajši
40		266	1354		zastav. plocha	2	264/2	116			266	1238		zastav. plocha	doterajši
												15			
												10			
770		268/2	891		orná pôda	3	264/2	20			268/2	871		orná pôda	doterajši
												1			
772		268/3	533		orná pôda	4	264/2	30			268/3	503		orná pôda	doterajši
												1			
132		268/4	498		zastav. plocha	5	264/2	84			268/4	414		zastav. plocha	doterajši
												15			
												10			
255		269/11	222		zastav. plocha	6	264/2	222			269/11			zaniká	
											264	90			
											266	116			
											268/2	20			
											268/3	30			
											268/4	84			
											269/11	222			
Spolu :			5184					562				562			
												5184			

## Poznámky:

Vecné bremeno práva prechodu peši a autom cez pozemok par.číslo - 265/10 v celom rozsahu v prospech vlastníka pozemku par.číslo - 264/2.

K zápisu geometrického plánu je potrebné doložiť záväzné stanovisko orgánu ochrany PP na zmenu druhu pozemku par.číslo - 265/10, a dielov 1,3,4.

## Legenda:

- Kód spôsobu využívania
- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
  - 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
  - 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
  - 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasti

Kód druhu stavby 10 - Rodinný dom