

KÚPNA ZMLUVA

o prevode vlastníctva bytu, uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I Zmluvné strany

Predávajúci:

1. [meno a priezvisko], nar. [dátum narodenia], rodné číslo: [rodné číslo], trvale bytom [ulica a číslo, PSČ, obec], štátne občianstvo: [štátne občianstvo]

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci:

1. [meno a priezvisko], nar. [dátum narodenia], rodné číslo: [rodné číslo], trvale bytom [ulica a číslo, PSČ, obec], štátne občianstvo: [štátne občianstvo]

(ďalej len „kupujúci“)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok II Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy sú nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. [číslo listu vlastníctva], okres [okres], obec [obec], katastrálne územie [katastrálne územie], a to:
 - a) byt č. [číslo bytu], poschodie: [poschodie], vchod: [vchod], nachádzajúci sa v dome súpisné číslo [súpisné číslo domu], postavenom na pozemku parcela registra „C“ parc. č. [parcela pod domom (register „C“)],
 - b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti [podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu],
 - c) [ak sa prevádza aj podiel na pozemku:] spoluvlastnícky podiel na pozemku – [pozemok (parcela, druh, výmera)] – vo veľkosti [podiel na pozemku]
- (ďalej spolu len „nehnuteľnosti“; byt uvedený v písmene a) ďalej aj len „byt“).
2. [ak má byt jedného vlastníka:] Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1.
3. [ak byt predávajú manželia z bezpodielového spoluvlastníctva:] Predávajúci sú manželia a nehnuteľnosti sú v ich bezpodielovom spoluvlastníctve.
4. [ak byt predávajú podieloví spoluvlastníci:] Predávajúci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v týchto podieloch: [podieľ predávajúcich].
5. Predávajúci touto zmluvou predáva kupujúcemu nehnuteľnosti so všetkými ich

súčasťami a príslušenstvom a kupujúci ich za dohodnutú kúpnu cenu kupuje.

6. *[ak kupuje jedna osoba:]* Kupujúci nadobúda nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva v podiele 1/1.
7. *[ak kupujú manželia do bezpodielového spoluvlastníctva:]* Kupujúci sú manželia a nehnuteľnosti nadobúdajú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.
8. *[ak kupujú viaceré osoby do podielového spoluvlastníctva:]* Kupujúci nadobúdajú nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva v týchto podieloch: **[podieľy kupujúcich]**.

Článok III

Opis bytu, spoločných častí domu a úprava práv k pozemku

1. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je **[podlahová plocha bytu (m²)]** m². Byt pozostáva z **[z čoho byt pozostáva (izby a príslušenstvo)]**
2. Vybavenie bytu tvorí: **[vybavenie bytu]**
3. Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod a vodovodná, kanalizačná a elektrická prípojka.
4. Spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok užívajú spoločne všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ak z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia, z prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo z rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevyplýva, že ich užívajú len niektorí z nich.
5. *[ak sa prevádza podiel na pozemku:]* Spolu s bytom sa na kupujúceho prevádza aj spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom v rozsahu podľa článku II. Práva a povinnosti k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku vykonáva kupujúci ako spoluvlastník spolu s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
6. *[ak pozemok pod domom patrí inému vlastníkovi:]* Pozemok zastavaný domom nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy. Práva k nemu sú upravené takto: **[právny vzťah k pozemku pod domom]**

Článok IV

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti vo výške **[kúpna cena (€)]** (slovom: **[kúpna cena (€)]**).
- [pri platbe cez úschovu:]*
2. Kupujúci zloží celú kúpnu cenu do **[notárskej úschovy / advokátskej úschovy / bankovej úschovy]** u **[uschovávateľ (v 2. páde)]** (ďalej len „uschovávateľ“) najneskôr do **[lehota na zaplatenie / zloženie ceny (dni)]** dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými

zmluvnými stranami. Podmienky úschovy upraví zmluva o úschove alebo zápisnica o úschove v súlade s touto zmluvou.

3. Uschovávateľ vyplatí kúpnu cenu na účet predávajúceho IBAN [IBAN účtu predávajúceho] po predložení rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho alebo výpisu z listu vlastníctva, na ktorom je kupujúci zapísaný ako vlastník nehnuteľností. Ak bude návrh na vklad zamietnutý alebo konanie o ňom zastavené, uschovávateľ vráti kúpnu cenu kupujúcemu.
4. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa podá najneskôr do [lehota na podanie návrhu na vklad (dni)] dní odo dňa zloženia celej kúpnej ceny do úschovy.

[pri platbe na účet pred podaním návrhu na vklad:]

5. Kupujúci zaplatí celú kúpnu cenu bankovým prevodom na účet predávajúceho IBAN [IBAN účtu predávajúceho] najneskôr do [lehota na zaplatenie / zloženie ceny (dni)] dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami. Kúpna cena je zaplatená dňom jej pripísania na účet predávajúceho.
6. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa podá najneskôr do [lehota na podanie návrhu na vklad (dni)] dní odo dňa pripísania celej kúpnej ceny na účet predávajúceho.

[pri financovaní hypotekárnym úverom:]

7. Časť kúpnej ceny vo výške [časť ceny z vlastných zdrojov (€)] zaplatí kupujúci z vlastných zdrojov na účet predávajúceho IBAN [IBAN účtu predávajúceho] najneskôr do [lehota na zaplatenie / zloženie ceny (dni)] dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami.
8. Zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške zaplatí kupujúci z úveru poskytnutého [banka poskytujúca úver (v 2. páde)] (ďalej len „banka“), a to bankovým prevodom na účet predávajúceho IBAN [IBAN účtu predávajúceho] po splnení podmienok čerpania úveru, najneskôr do [lehota na vyplatenie úveru po vklade (dni)] dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
9. Predávajúci berie na vedomie, že kupujúci zriadi na zabezpečenie úveru v prospech banky záložné právo k nehnuteľnostiam a že zmluvu o jeho zriadení môže uzavrieť už pred nadobudnutím vlastníckeho práva (§ 151d ods. 4 Občianskeho zákonníka). Predávajúci poskytne kupujúcemu a banke súčinnosť potrebnú na čerpanie úveru.
10. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa podá najneskôr do [lehota na podanie návrhu na vklad (dni)] dní odo dňa zaplatenia časti kúpnej ceny z vlastných zdrojov.

[pri platbe až po povolení vkladu:]

11. Kupujúci zaplatí celú kúpnu cenu bankovým prevodom na účet predávajúceho IBAN [IBAN účtu predávajúceho] najneskôr do [lehota na zaplatenie / zloženie ceny (dni)] dní odo dňa doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
12. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa podá najneskôr do [lehota na podanie návrhu na vklad (dni)] dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami.
13. [nepovinné – ak sa z kúpnej ceny splatí hypotéka predávajúceho:] Na nehnuteľnostiach

viazne záložné právo v prospech [záložný veriteľ predávajúceho (v 2. páde)] na zabezpečenie pohľadávky z úveru predávajúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že odchylne od predchádzajúcich odsekov sa z kúpnej ceny najskôr uhradí suma potrebná na úplné splatenie tejto pohľadávky, a to priamo na účet záložného veriteľa podľa jeho potvrdenia o výške zostatku; predávajúcemu sa vyplatí len zvyšok kúpnej ceny. Predávajúci zabezpečí, aby záložný veriteľ bez zbytočného odkladu po splatení pohľadávky vydal potvrdenie o jej zániku a aby bol podaný návrh na výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností.

Článok V

Vyhlásenia zmluvných strán a stav bytu

1. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s nehnuteľnosťami nakladať, jeho zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na nehnuteľnostiach neviazu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená, predkupné práva ani nájomné práva, s výnimkou zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov [dálej záložného práva, ktoré bude vymazané podľa článku IV].
2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že byt nie je prenajatý ani inak prenechaný do užívania tretej osobe, nehnuteľnosti nie sú predmetom súdneho, exekučného ani iného konania a nie sú mu známe žiadne skutočnosti, ktoré by bránili ich prevodu alebo povoleniu vkladu.
3. Predávajúci upozornil kupujúceho na tieto vady bytu, o ktorých vie: [známe vady bytu]
4. Kupujúci vyhlasuje, že sa so stavom bytu a spoločných častí domu oboznámil osobnou obhliadkou a byt kupuje v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy, s prihliadnutím na jeho bežné opotrebenie a na vady uvedené v tejto zmluve.

Článok VI

Správa domu a úhrady spojené s bytom

1. [ak dom spravuje spoločenstvo vlastníkov:] Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ([názov správcu alebo spoločenstva]) na základe zmluvy o spoločenstve. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k tejto zmluve o spoločenstve.
2. [ak dom spravuje správca:] Správu domu vykonáva správca [názov správcu alebo spoločenstva] na základe zmluvy o výkone správy. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k tejto zmluve o výkone správy; práva a povinnosti z nej prechádzajú na kupujúceho nadobudnutím vlastníctva bytu (§ 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov).
3. [ak dom nemá správcu ani spoločenstvo:] V dome sú najviac tri byty a nebytové priestory, a preto sa naň nevzťahuje povinnosť zabezpečiť správu domu správcom alebo spoločenstvom (§ 6 ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov). Kupujúci bude spravovať spoločné časti a zariadenia domu spolu s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov.
4. [ak dom má správcu alebo spoločenstvo:] Predávajúci vyhlasuje, že nemá žiadne

nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu ani na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, čo preukazuje potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy (§ 5 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov).

5. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv platí predávajúci do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho; od prvého dňa nasledujúceho mesiaca ich platí kupujúci (§ 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov). Preplatky a nedoplatky z ročného vyúčtovania si zmluvné strany vyrovnajú pomerne podľa obdobia, za ktoré boli povinné úhrady platiť.

Článok VII

Odobzdanie bytu

1. Predávajúci odovzdá kupujúcemu byt vypratý, so všetkými kľúčmi a dokladmi potrebnými na jeho užívanie najneskôr do [odobzdanie bytu – počet dní po vklade] dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Predávajúci nie je povinný odovzdať byt skôr, ako bude zaplatená celá kúpna cena.
2. O odovzdaní a prevzatí bytu spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom uvedú najmä stav bytu, stavy meračov energií a vody a počet odovzdaných kľúčov.
3. Predávajúci sa zaväzuje do dňa odovzdania bytu zabezpečiť, aby v byte nemala hlásený trvalý pobyt žiadna osoba, a ukončiť alebo previesť zmluvy s dodávateľmi energií a služieb, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Nebezpečenstvo náhodnej skazy a náhodného zhoršenia bytu prechádza na kupujúceho dňom odovzdania bytu.
5. [nepovinné – zmluvná pokuta za omeškanie s odovzdaním bytu:] Ak bude predávajúci v omeškaní s odovzdaním bytu, zaplatí kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške [zmluvná pokuta za každý deň omeškania (€)] za každý aj začatý deň omeškania. Kupujúci má popri zmluvnej pokute právo aj na náhradu škody, ktorá zmluvnú pokutu presahuje.

Článok VIII

Nadobudnutie vlastníckeho práva a vklad do katastra

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vkladom do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 28 ods. 3 katastrálneho zákona).
2. [ak návrh podáva kupujúci:] Návrh na vklad vlastníckeho práva podá kupujúci v lehote podľa článku IV tejto zmluvy; druhá zmluvná strana poskytne potrebnú súčinnosť.
3. [ak návrh podáva predávajúci:] Návrh na vklad vlastníckeho práva podá predávajúci v lehote podľa článku IV tejto zmluvy; druhá zmluvná strana poskytne potrebnú súčinnosť.
4. [ak návrh podávajú strany spoločne:] Návrh na vklad vlastníckeho práva podajú zmluvné strany spoločne v lehote podľa článku IV tejto zmluvy.
5. [ak kupujúci nahradí celý zaplatený poplatok:] Správny poplatok za návrh na vklad

uhradí predávajúci; kupujúci mu nahradí celý preukázateľne zaplatený správny poplatok (§ 5 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov).

6. *[ak poplatok zostane na predávajúcom:]* Správny poplatok za návrh na vklad uhradí a znáša predávajúci (§ 5 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov).
7. *[ak kupujúci nahradí polovicu poplatku:]* Správny poplatok za návrh na vklad uhradí predávajúci; kupujúci mu nahradí polovicu preukázateľne zaplateného správneho poplatku (§ 5 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov).
8. Ak okresný úrad konanie o návrhu na vklad preruší, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu poskytnúť si súčinnosť potrebnú na odstránenie nedostatkov, a to aj uzavretím dodatku k tejto zmluve (§ 42 ods. 4 katastrálneho zákona).

Článok IX

Odstúpenie od zmluvy

1. Predávajúci môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak kupujúci nezaplatí alebo nezloží kúpnu cenu alebo jej časť v lehote podľa článku IV ani v dodatočnej primeranej lehote určenej v písomnej výzve predávajúceho.
2. Kupujúci môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak sa niektoré z vyhlásení predávajúceho podľa článku V ukáže nepravdivým alebo ak bude návrh na vklad zamietnutý z dôvodu na strane predávajúceho.
3. Odstúpenie musí byť písomné a je účinné dňom doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením sa zmluva od začiatku zrušuje a zmluvné strany sú povinné vrátiť si všetko, čo si podľa nej plnili (§ 48 ods. 2 a § 457 Občianskeho zákonníka). Ak k odstúpeniu dôjde po podaní návrhu na vklad, odstupujúca strana to bez zbytočného odkladu oznámi okresnému úradu, ktorý konanie zastaví (§ 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona).

Článok X

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. Vecnoprávne účinky nastanú povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom, zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a katastrálnym zákonom.
3. Podpis predávajúceho na tejto zmluve musí byť úradne osvedčený (§ 42 ods. 3 katastrálneho zákona).
4. Zmluva je vyhotovená v *[počet rovnopisov zmluvy]* rovnopisoch. Dva rovnopisy sú určené pre okresný úrad, katastrálny odbor, na účely konania o povolení vkladu a ostatné dostanú zmluvné strany.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju podpisujú.

V dňa

V dňa

.....

Predávajúci

[meno a priezvisko]

(úradne osvedčený podpis)

.....

Kupujúci

[meno a priezvisko]

Prílohy:

1. [ak dom má správcu alebo spoločenstvo:] Potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov o tom, že predávajúci nemá nedoplatky (§ 5 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov)