

KÚPNA ZMLUVA

o prevode vlastníctva domu a pozemkov, uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník 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) pozemky:

Parcela č.	Register	Druh pozemku	Výmera (m ²)
[parcelné číslo]	[„C“ / „E“]	[druh pozemku]	[výmera (m ²)]
[parcelné číslo]	[„C“ / „E“]	[druh pozemku]	[výmera (m ²)]
[parcelné číslo]	[„C“ / „E“]	[druh pozemku]	[výmera (m ²)]
[parcelné číslo]	[„C“ / „E“]	[druh pozemku]	[výmera (m ²)]

b) stavba: [druh stavby] so súpisným číslom [súpisné číslo stavby] na pozemku parc. č. [parcela, na ktorej stavba stojí]

(ďalej spolu len „nehnuteľnosti“; stavba uvedená v písmene b) ďalej aj len „dom“).

2. [nepovinné – ak sa predáva časť pozemku podľa geometrického plánu:] Pozemky uvedené v tabuľke vznikli rozdelením podľa geometrického plánu č. [číslo geometrického plánu], ktorý vyhotovil [vyhotoviteľ geometrického plánu] a ktorý bol úradne overený [úradné overenie geometrického plánu (úrad, číslo, dátum)] . Geometrický plán tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. [ak majú nehnuteľnosti jedného vlastníka:] Predávajúci je výlučným vlastníkom

nehnuteľností v podiele 1/1.

4. *[ak predávajú manželia z bezpodielového spoluvlastníctva:]* Predávajúci sú manželia a nehnuteľnosti sú v ich bezpodielovom spoluvlastníctve.
5. *[ak predávajú podieloví spoluvlastníci:]* Predávajúci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v týchto podieloch: **[podieľy predávajúcich]**.
6. Predávajúci touto zmluvou predáva kupujúcemu nehnuteľnosti so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom a kupujúci ich za dohodnutú kúpnu cenu kupuje.
7. *[ak kupuje jedna osoba:]* Kupujúci nadobúda nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva v podiele 1/1.
8. *[ak kupujú manželia do bezpodielového spoluvlastníctva:]* Kupujúci sú manželia a nehnuteľnosti nadobúdajú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.
9. *[ak kupujú viaceré osoby do podielového spoluvlastníctva:]* Kupujúci nadobúdajú nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva v týchto podieloch: **[podieľy kupujúcich]**.

Článok III

Opis a stav nehnuteľností

1. Opis domu: **[opis domu]**
2. Spolu s nehnuteľnosťami prechádzajú na kupujúceho aj tieto ich súčasti a príslušenstvo, ktoré nie sú samostatne zapísané v katastri nehnuteľností: **[súčasti a príslušenstvo (plot, studňa, garáž...)]**
3. Predávajúci vyhlasuje, že na predávaných pozemkoch sa nenachádzajú stavby vo vlastníctve tretích osôb a že stavby, ktoré podliehajú zápisu do katastra nehnuteľností, sú v ňom zapísané.
4. Predávajúci upozornil kupujúceho na tieto vady nehnuteľností, o ktorých vie: **[známe vady domu]**
5. Kupujúci vyhlasuje, že sa so stavom nehnuteľností oboznámil osobnou obhliadkou, oboznámil sa aj s ich zápisom v katastri nehnuteľností a nehnuteľnosti kupuje v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto zmluvy, s prihliadnutím na ich vek, bežné opotrebenie a vady uvedené v tejto zmluve.

Článok IV

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti vrátane ich súčastí a príslušenstva 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 predávajúceho

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 záložného práva, ktoré bude vymazané podľa článku IV].
2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že nehnuteľnosti nie sú prenajaté ani inak prenechané do užívania tretej osobe, 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 sa zaväzuje uhradiť všetky platby za energie, vodu, odvoz odpadu a iné služby spojené s nehnuteľnosťami za obdobie do ich odovzdania.

Článok VI

Odovzdanie nehnuteľností

1. Predávajúci odovzdá kupujúcemu nehnuteľnosti, dom vypratáný, spolu so všetkými kľúčmi a dokladmi k domu, ktoré má k dispozícii (najmä projektovou dokumentáciou, kolaudačným rozhodnutím a revíznymi správami), najneskôr do [odovzdanie domu – počet dní po vklade] dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Predávajúci nie je povinný odovzdať nehnuteľnosti skôr, ako bude zaplatená celá kúpna cena.
2. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom uvedú najmä stav domu, stavy meračov energií a vody a počet odovzdaných kľúčov.
3. Predávajúci sa zaväzuje do dňa odovzdania domu zabezpečiť, aby v ňom 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 nehnuteľností prechádza na kupujúceho dňom ich odovzdania.
5. [nepovinné – zmluvná pokuta za omeškanie s odovzdaním:] Ak bude predávajúci v omeškaní s odovzdaním nehnuteľností, 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 VII

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 poplatok platí kupujúci:]* Správny poplatok za návrh na vklad znáša kupujúci.
6. *[ak poplatok platí predávajúci:]* Správny poplatok za návrh na vklad znáša predávajúci.
7. *[ak si strany poplatok delia:]* Správny poplatok za návrh na vklad znášajú zmluvné strany rovnakým dielom.
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 VIII

Odstúpenie od zmluvy

1. Preadávajúci 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 III alebo 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 IX

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 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 sa predáva časť pozemku:] Geometrický plán č. [číslo geometrického plánu]