

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. **Ján Novák**, nar. 12. 3. 1980, rodné číslo: 8003121005, trvale bytom Modelová 1, 811 01 Bratislava, štátne občianstvo: SR

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci:

1. **Peter Kováč**, nar. 12. 3. 1982, rodné číslo: 8203121003, trvale bytom Modelová 2, 811 01 Bratislava, štátne občianstvo: SR

(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. 4521, okres Bratislava II, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, katastrálne územie Nivy, a to:
 - a) byt č. 12, poschodie: 3. poschodie, vchod: Mlynské nivy 45, nachádzajúci sa v dome súpisné číslo 3301, postavenom na pozemku parcela registra „C“ parc. č. 15105/12,
 - b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 6854/412345,
 - c) spoluvlastnícky podiel na pozemku – parcela registra „C“ parc. č. 15105/12, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 612 m² – vo veľkosti 6854/412345
- (ďalej spolu len „nehnuteľnosti“; byt uvedený v písmene a) ďalej aj len „byt“).
2. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1.
3. Predávajúci touto zmluvou predáva kupujúcemu nehnuteľnosti so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom a kupujúci ich za dohodnutú kúpnu cenu kupuje.
4. Kupujúci nadobúda nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva v podiele 1/1.

Článok III

Opis bytu, spoločných častí domu a úprava práv k pozemku

1. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 68,54 m². Byt pozostáva z troch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a lodžie; príslušenstvom bytu je pivnica č. 12 v suteréne domu
2. Vybavenie bytu tvorí: kuchynská linka so sporákom a digestorom, vaňa, umývadlo, WC, bojler, vodomery, radiátory s meračmi tepla
3. Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, 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. Ďalšie spoločné časti a spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu a príľahlý pozemok: výťah, kotolňa, plynová prípojka; príslušenstvom domu je prístrešok na bicykle
5. 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.
6. S vlastníctvom bytu je spojené právo výlučne užívať časti domu, ktoré prechádza na kupujúceho spolu s vlastníctvom bytu: žiadne
7. 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.

Článok IV

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti vo výške **150 000 €** (slovom: stopäťdesiat tisíc eur).
2. Kupujúci zloží celú kúpnu cenu do notárskej úschovy u modelovej notárky JUDr. Evy Modelovej, so sídlom Modelová 10, Bratislava (ďalej len „uschovávateľ“) najneskôr do 10 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 SK41 1200 0000 0099 0000 0000 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 5 dní odo dňa zloženia celej

kúpnej ceny do úschovy.

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, ako aj týchto tiarch, ktoré kupujúci preberá: žiadne okrem zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z.
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: žiadne
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. Správu domu vykonáva správca Správa domov Ružinov, s. r. o. 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).
2. 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).
3. 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

Odobzдание bytu

1. Predávajúci odovzdá kupujúcemu byt vyprataný, so všetkými kľúčmi a dokladmi potrebnými na jeho užívanie najneskôr do 14 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.

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. Návrh na vklad vlastníckeho práva podá kupujúci v lehote podľa článku IV tejto zmluvy; druhá zmluvná strana poskytne potrebnú súčinnosť.
3. Správny poplatok za návrh na vklad uhradí a znáša predávajúci (§ 5 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov).
4. 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 4 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
Ján Novák
(úradne osvedčený podpis)

.....

Kupujúci
Peter Kováč

Prílohy:

1. Potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov o tom, že predávajúci nemá nedoplatky (§ 5 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov)