**Kúpna zmluva**

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

**Predávajúci:**

Meno a priezvisko: ........................................................................

Rodné priezvisko: ........................................................................

Bydlisko: ........................................................................

Dátum narodenia: ........................................................................

Rodné číslo: ........................................................................

Číslo účtu (IBAN): ........................................................................

Banka: ........................................................................

(ďalej len„***predávajúci***“)

**a**

**Kupujúci:**

Meno a priezvisko: ........................................................................

Rodné priezvisko: ........................................................................

Bydlisko: ........................................................................

Dátum narodenia: ........................................................................

Rodné číslo: ........................................................................

(ďalej len„***kupujúci***“)

**Článok I**

**Úvodné ustanovenie**

1. Predávajúci je ......................... *(výlučným vlastníkom / podielovým spoluvlastníkom v podiele.......[napr. 1/2] / bezpodielovým spoluvlastníkom)* nasledovných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území ........................., obec ........................., okres ........................., zapísaných na liste vlastníctva č. ......... vedenom Okresným úradom ........................., katastrálny odbor, ako:
2. byt č. ......... v bytovom dome na ......................... *(ulica)* v ......................... *(mesto)* (ďalej len „Byt“), číslo vchodu: ........., nachádzajúci sa na ......... poschodí, súpisné číslo bytového domu: ......... (ďalej len „bytový dom“), postavenom na pozemku registra ......... *(C / E)* s parcelným číslom .........,
3. spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu so súpisným číslom ......... o veľkosti ...../..... *(uviesť podiel podľa listu vlastníctva vyjadrený zlomkom – napr. 319/10000)* (ďalej len „spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu“),
4. spoluvlastnícky podiel k pozemku – parcele reg. ......... *(C / E)* s parcelným číslom ........., o výmere ......... m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti ......... (ďalej len „spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom“),
5. spoluvlastnícky podiel k pozemku – parcele reg. ......... *(C / E)* s parcelným číslom ........., o výmere ......... m2, druh pozemku: .................... *(napr. zastavaná plocha a nádvorie)*, o veľkosti ......... *(uviesť podiel podľa listu vlastníctva vyjadrený zlomkom – napr. 319/10000)* (ďalej len „spoluvlastnícky podiel na priľahlom pozemku“).

*Poznámka: ak vám nie sú známe potrebné informácie o predmetných nehnuteľnostiach, môžete ich zistiť na príslušnom okresnom úrade, katastrálnom odbore, na portáli https://kataster.skgeodesy.sk/eskn-portal/ alebo na portáli https://zbgis.skgeodesy.sk/*

1. Nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 tohto článku budú v tejto zmluve spoločne označované aj ako „Predmet prevodu“.

**Článok II**

**Predmet zmluvy**

1. Predávajúci touto zmluvou predáva kupujúcemu a kupujúci touto zmluvou kupuje od predávajúceho do svojho ......................... *(výlučného vlastníctva / podielového spoluvlastníctva v podiele .......[napr. 1/2] / bezpodielového spoluvlastníctva)* Predmet prevodu definovaný v  článku I ods. 1 tejto Zmluvy.
2. Predávajúci sa zaväzuje Predmet prevodu kupujúcemu odovzdať a kupujúci sa zaväzuje Predmet prevodu prevziať a zaplatiť predávajúcemu za Predmet prevodu kúpnu cenu podľa č. VI tejto zmluvy.

**Článok III**

**Popis Bytu**

1. Byt pozostáva z ......... *(uviesť počet izieb)* obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom Bytu je ......................... *(kuchyňa, hala, chodba, kúpeľňa, WC, pivničná kobka a pod.)*. K Bytu patrí aj právo užívať ................... *(balkón / loggiu / terasu)*.
2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu (bez plochy *balkónu / loggie / terasy*) je ......... m2.
3. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to ......................... (napr. vnútorné *rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TÚV), rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety, zásuvka STA, vzduchotechnika, kuchynská linka, plynový sporák, vstavané skrine, zvonček, poštová schránka, telefónna prípojka, a pod.)*.
4. Vlastníctvo Bytu je ohraničené vstupnými dverami do Bytu a do jeho príslušenstva a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a plynu a elektrickými poistkami pre vnútornú elektroinštaláciu Bytu.
5. Kupujúci sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil s technickým stavom Bytu obhliadkou na mieste a technický stav Bytu je mu dobre známy.

**Článok IV**

**Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení**

**a príslušenstva bytového domu**

1. S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva bytového domu.
2. Spoločnými časťami bytového domu sú najmä ......................... *(napr. základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, a pod.)*.
3. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú najmä ......................... (napr. *výťahy, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplonosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky a pod.)*.
4. Príslušenstvom bytového domu sú najmä ......................... (napr. *kanalizačná a vodovodná šachta a prístrešok regulátora plynu, prístrešok na veľkokapacitné kontajnery, kontajnerové stojisko a pod.)*.
5. K Bytu prináleží spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu o veľkosti ......... *(uviesť podiel podľa listu vlastníctva vyjadrený zlomkom – napr. 319/10000)*, ktorý je taktiež súčasťou Predmetu prevodu na základe tejto zmluvy.

**Článok V**

**Práva k pozemkom**

1. Bytový dom je postavený na pozemku – parcele reg. ......... *(C / E)*, s parcelným číslom ........., o rozlohe ......... m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúci sa v katastrálnom území ........................., ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. ......... pre katastrálne územie ......................... . Pozemok zastavaný bytovým domom je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
2. K Bytu prináleží spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom bytovým domom o veľkosti ......... *(uviesť podiel podľa listu vlastníctva vyjadrený zlomkom – napr. 319/10000)*, ktorý je taktiež súčasťou Predmetu prevodu na základe tejto zmluvy.
3. K bytovému domu patrí aj priľahlý pozemok – parcela reg. ......... *(C / E)*, s parcelným číslom ........., o rozlohe ......... m2, druh pozemku: ......................... *(napr. zastavaná plocha a nádvorie)*, nachádzajúci sa v katastrálnom území ........................., ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. ......... pre katastrálne územie ......................... . Priľahlý pozemok je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
4. K Bytu prináleží spoluvlastnícky podiel na priľahlom pozemku o veľkosti ........ *(uviesť podiel podľa listu vlastníctva vyjadrený zlomkom – napr. 319/10000)*, ktorý je taktiež súčasťou Predmetu prevodu na základe tejto zmluvy.

**Článok VI**

**Kúpna cena**

1. Kúpna cena za Predmet prevodu bola dohodou zmluvných strán stanovená na sumu v celkovej výške .........................,– EUR, slovom ......................... eur.

*alternatíva pre prípad úhrady kúpnej ceny jednorazovo:*

1. Kúpnu cenu uhradí kupujúci predávajúcemu ......................... *(napr. do 5 kalendárnych dní od dňa uzavretia zmluvy, do 5 dní od právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu a pod.)*, a to .............................. *(uviesť spôsob úhrady kúpnej ceny – napr. formou bezhotovostného prevodu na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy)*.

*alternatíva pre prípad úhrady kúpnej ceny po častiach (napríklad, ak je kúpna cena sčasti uhrádzaná z prostriedkov hypotekárneho úveru):*

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade kúpnej ceny po častiach nasledovným spôsobom:
   1. Prvú časť kúpnej ceny vo výške .........................,– EUR, slovom ......................... eur kupujúci uhradí ......................... *(napr. do 3 dní od podpisu zmluvy)*, a to .............................. *(uviesť spôsob úhrady kúpnej ceny – napr. formou bezhotovostného prevodu na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy, k rukám predávajúceho)*,
   2. Druhú časť kúpnej ceny vo výške .........................,– EUR, slovom ......................... eur kupujúci uhradí z finančných prostriedkov hypotekárneho úveru schváleného hypotekárnou bankou .................. *(napr. Tatra banka, a.s.)* v lehote ......................... *(napr. do 15 dní od podpisu tejto zmluvy)*, a to .............................. *(uviesť spôsob úhrady kúpnej ceny – napr. formou bezhotovostného prevodu na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy)*.

*Pozn. Úhradu kúpnej ceny možno realizovať viacerými spôsobmi. Pri kúpe bytu prichádza do úvahy napr. úhrada kúpnej ceny z notárskej úschovy alebo úhrada kúpnej ceny cez vinkulovaný bankový účet.*

**Článok VII**

**Správa bytového domu**

Správu bytového domu vykonáva ......................... *(uviesť konkrétneho správcu bytového domu / spoločenstvo vlastníkov bytov, adresu jeho sídla, IČO)* na základe ......................... (*zmluvy o spoločenstve / zmluvy o výkone správy)*. Kupujúci touto zmluvou pristupuje k ............... *(zmluve o spoločenstve / zmluve o výkone správy)* uvedenej v predchádzajúcej vete.

**Článok VIII**

**Vyhlásenia zmluvných strán**

1.Predávajúci vyhlasuje, že na Predmete prevodu neviaznu žiadne vecné ani záväzkové práva tretích osôb, okrem zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov *a tiarch opísaných v tomto článku tejto zmluvy*.

1. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy sú uhradené všetky splatné dane a poplatky súvisiace s vlastníctvom a užívaním prevádzaných nehnuteľností, vrátane všetkých poplatkov súvisiacich so správou bytového domu, vo vzťahu k Predmetu prevodu neexistujú žiadne neuspokojené nároky tretích osôb, vrátane štátnych orgánov a všetky dane, poplatky, pokuty alebo iné odvody, príspevky a zálohy, najmä do fondu opráv a údržby a zálohy za služby spojené s užívaním Bytu, boli úplne zaplatené, a že vo vzťahu k Predmetu prevodu neprebiehajú žiadne súdne, správne, exekučné alebo iné konania, v ktorých bol uplatnený akýkoľvek nárok, a podľa najlepšieho vedomia predávajúceho uplatnenie takéhoto nároku nehrozí.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že na Predmete prevodu viazne nasledovná ťarcha ............... *(opísať prípadné ťarchy, ktoré v čase podpisu zmluvy viaznu na Predmete prevodu – napr. vecné bremeno na priľahlom pozemku alebo iná ťarcha)*.
3. V prípade, ak sa vyhlásenia predávajúceho uvedené v ods. 1 a 2 tohto článku zmluvy ukážu ako nepravdivé, vznikne kupujúcemu právo na odstúpenie od zmluvy.

**Článok IX**

**Nadobudnutie vlastníckeho práva a odovzdanie Bytu**

1. Vecno-právne účinky prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu na kupujúceho nastanú právoplatným rozhodnutím príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva bude podpísaný a podaný oboma účastníkmi tejto zmluvy ............... *(uviesť kedy bude návrh na vklad podaný – napr. ihneď po uzatvorení zmluvy, alebo ihneď po zaplatení kúpnej ceny a pod.)*. Účastníci *budú/nebudú* žiadať o zrýchlené konanie o návrhu na vklad.
3. Správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy bude/ú znášať ......................... *(predávajúci / kupujúci / obe zmluvné strany pomerne)*.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, vrátane súčinnosti potrebnej pre prevod vlastníckeho práva k Predmetu prevodu na kupujúceho na základe tejto zmluvy a odstránenia prípadných nedostatkov návrhu na vklad alebo tejto zmluvy.
5. Predávajúci odovzdá kupujúcemu Byt do ......... dní odo dňa ......................... *(napr. uzavretia tejto zmluvy, zaplatenia kúpnej ceny, nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu a pod.)*. Pri odovzdaní Bytu bude za účasti oboch účastníkov zmluvy spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí Bytu, v ktorom sa opíše stav a vybavenie Bytu pri odovzdaní a stavy meračov energií. Uvedený protokol podpíšu obe zmluvné strany. Odo dňa prevzatia Bytu znáša Kupujúci všetky náklady spojené s užívaním Bytu.
6. Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť kupujúcemu súčinnosť pri prepise odberateľa energií u jednotlivých dodávateľov.

**Článok X**

**Odstúpenie od zmluvy**

1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak mu nebude zaplatená kúpna cena alebo ktorákoľvek jej časť v plnej výške v čase dohodnutom v tejto zmluve.
2. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
   1. sa vyhlásenia predávajúceho, resp. ktorékoľvek z nich uvedené v čl. VIII tejto zmluvy, ukážu ako nepravdivé,
   2. predávajúci neodovzdá Byt kupujúcemu v súlade s touto zmluvou,
   3. nadobudne právoplatnosť rozhodnutie príslušného okresného úradu o zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností alebo rozhodnutie o zastavení konania o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností.
3. Odstúpenie od tejto zmluvy musí byť urobené písomne s uvedením dôvodu odstúpenia, inak je neplatné. Táto zmluva zaniká dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorú zmluvná strana písomne oznámi druhej zmluvnej strane ako svoju adresu na účely doručovania písomností.

**Článok XI**

**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdržia obaja účastníci tejto zmluvy a dva rovnopisy sú určené pre katastrálne konanie.
2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými účastníkmi. Vecnoprávne účinky prevodu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy nastanú spôsobom podľa čl. IX ods. 1 tejto zmluvy.
3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe zhodného prejavu vôle zmluvných strán písomnými dodatkami.
4. Ostatné vzťahy medzi účastníkmi zmluvy v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Účastníci si zmluvu pred jej podpisom prečítali, je pre nich určitá a zrozumiteľná a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V ........................., dňa ......................... V ........................., dňa .........................

|  |  |
| --- | --- |
| Predávajúci: | Kupujúci: |
| .......................................................  *Meno a Priezvisko* | .......................................................**...**  *Meno a Priezvisko* |
|  |  |

*Poznámka: podpis predávajúceho musí byť vždy* ***osvedčený*** *(notárom, alebo mestským/obecným úradom)*

Príloha č. 1:

Znenie protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu (Preberací protokol)