

## Vzor kúpno-predajnej zmluvy

### Zmluva o prevode vlastníctva bytu

uzatvorená podľa § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 588 a nasl. a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“) medzi týmito zmluvnými stranami:

#### Predávajúci:

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

Dátum narodenia: ..... Rodné číslo: .....

Trvalý pobyt: .....

(ďalej len „Predávajúci“)

a

#### Kupujúci:

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

Dátum narodenia: ..... Rodné číslo: .....

Trvalý pobyt: .....

(ďalej len „Kupujúci“)

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

### I.

#### Predmet Zmluvy

##### 1.1 Predávajúci je vlastníkom:

bytu číslo ..... nachádzajúcom sa na ..... poschodí vo vchode číslo ..... bytového domu so súpisným číslom ....., ktorý je postavený na pozemku evidovanom ako parcela registra „C“ \* s parcelným číslom ..... o výmere ..... m<sup>2</sup>, druh pozemku: ....., všetko nachádzajúce sa v okrese ....., v obci ....., v katastrálnom území ..... a zapísané na liste vlastníctva číslo ..... vedenom Okresným úradom, katastrálnym odborom v ....., a to v podiele\*\* ..... (ďalej len „Byt“); a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve vyššie definovaného bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k vyššie definovanému pozemku \*\*\* vo výške ..... \*\*\*\* (ďalej spolu len „Nehnutelnosti“)

1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Predávajúceho previesť vlastníctvo k Nehnutelnostiam na Kupujúceho a tieto Nehnutelnosti mu odovzdať a záväzok Kupujúceho Nehnutelnosti od Predávajúceho prevziať a zaplatiť mu za ne dohodnutú kúpnu cenu.

1.3 Kupujúci má záujem nadobudnúť Nehnutelnosti do svojho výlučného vlastníctva.\*\*\*\*\*

#### Vysvetlivky:

\* Vychádzajte vždy z listu vlastníctva.

\*\*Podiel sa uvádza zlomkom a len v prípade, že predávajúci nie je jediným-výlučným vlastníkom bytu.

\*\*\* V prípade, že k bytovému domu prislúchajú aj príslahlé pozemky, je potrebné ich zadefinovať rovnako, ako pozemok zastavaný bytovým domom vyššie.

\*\*\*\* Uvádza sa zlomok, ktorý vyjadruje spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam bytového domu a jeho pozemkom. Tento podiel je stanovený ako podiel rozlohy bytu k úhrnnej rozlohe všetkých bytov v bytovom dome.

\*\*\*\*\* Ak ide na strane kupujúceho o manželský pár, byt je kupovaný do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Ak ide o dvoch alebo viacerých kupujúcich, ktorí sú v inom vzťahu ako manželskom, byt v takomto prípade kupujú do podielového spoluvlastníctva (v takom prípade sa tu musí uviesť aj spoluvlastnícky podiel každého z kupujúcich vyjadrený zlomkom).

## II.

### Prevod Nehnutelností, kúpna cena a platobné podmienky

2.1 Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený nakladať s Nehnutelnosťami a uzavrieť túto Zmluvu. Predávajúci vyhlasuje, že v čase prevodu vlastníctva k Nehnutelnostiam podľa Zmluvy nebudú na nich viazať žiadne ťarchy okrem nasledovných .....\*

2.2 Predávajúci na základe tejto Zmluvy prevádza svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam na Kupujúceho a zaväzuje sa kupujúcemu Nehnutelnosti odovzdať bez zbytočného odkladu po úplnom zaplatení kúpnej ceny.

2.3 Kupujúci prijíma Nehnutelnosti do svojho výlučného vlastníctva, zaväzuje sa ich bezodkladne po výzve Predávajúceho prevziať \*\* a zaplatiť za ne kúpnu cenu.

2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za Nehnutelnosti je\*\*\* ..... EUR. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu na bankový účet predávajúceho (IBAN) :\*\*\*\* ..... do ..... pracovných dní odo dňa podpisu Zmluvy.

#### **Vysvetlivky:**

*\*Tu možno uviesť ťarchy, ktoré sa na byte nachádzajú. Najčastejšie ide o zákonné záložné právo podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a záložné právo hypotekárnej banky.*

*\*\*O odovzdaní a prevzatí bytu sa odporúča spísať protokol, v ktorom sú uvedené aj hodnoty spotrebovaných energií.*

*\*\*\* Pri predaji nehnuteľností drahších ako 15-tisíc eur medzi dvoma fyzickými osobami, kúpna cena musí byť uhradená výlučne bankovým prevodom.*

*\*\*\*\* Ak je byt zaťažený úverom, časť kúpnej ceny sa takmer vždy uhradza priamo hypotekárnej banke predávajúceho (tá vyčíslí výšku úveru). Vďaka tomu bude následne vymazané záložné právo z bytu, ktoré tam bolo zriadené v prospech hypotekárnej banky predávajúceho.*

## III.

### Popis Bytu a jeho príslušenstva, vymedzenie polohy Bytu, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia Bytu

3.1 Byt pozostáva z ..... obytných miestností a príslušenstva Bytu. Príslušenstvom Bytu je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a pivničná kobka. Byt má číslo ..... a nachádzajúca sa na ..... poschodí vo vchode číslo ..... bytového domu.

3.2 Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva (bez pivničnej kobky) je ..... m<sup>2</sup>. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.) okrem stúpacích vedení a uzatváracích ventilov najbližšie k nim. Vlastníctvo Bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničené vstupnými dverami vrátane zárubne do Bytu a do priestorov tvoriacich jeho príslušenstvo nachádzajúce sa mimo Bytu, hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu energií pre Byt a elektrickými ističmi pre Byt.

## IV.

### Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, a vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu

4.1 S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu.

4.2 Spoločnými časťami bytového domu sú tie časti, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, podkrovie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

4.3 Spoločnými zariadeniami bytového domu sú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, najmä: komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

4.4 Príslušenstvom bytového domu sú tie časti, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä spevnené plochy, oporný múr, trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.\*

4.5 Pozemok, na ktorom je postavený bytový dom, je definovaný v bode 1.1 \*\* Zmluvy. Predávajúci s Bytom prevádza na Kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu, príslušenstve a na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, ktorého veľkosť je uvedená v bode 1.1 Zmluvy. \*\*\*

4.6 V dome sa nenachádzajú žiadne zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva.\*\*\*\*

**Vysvetlivky:**

*\*Popis spoločných častí a zariadení bytového domu a jeho príslušenstva je možné upraviť.*

*\*\*Ak k bytovému domu prislúchajú príľahlé pozemky, je potrebné ich tu spomenúť.*

*\*\*\*Ak k bytovému domu prislúchajú nejaké zariadenia, treba ich uviesť.*

*\*\*\*\*Ak by sa v bytovom dome nachádzali zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva, je potrebné v zmluve upraviť práva k nim (najmä kto sa bude starať o ich údržbu).*

## V.

### Technický stav Nehnutelností

5.1 Kupujúci prehlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Nehnutelností, ich stav je mu známy a Nehnutelnosti v tomto stave preberá. Predávajúci zároveň vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia Nehnutelností, na ktoré by mal Kupujúceho upozorniť.

5.2 Zmluvné strany uvádzajú, že Kupujúci nepožiadala v zmysle ustanovenia § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o zistenie technického stavu Bytu prostredníctvom znaleckého posudku.

## VI.

### Správa bytového domu a vyhlásenie Kupujúceho o prístupí k zmluve

6.1 Kupujúci berie na vedomie, že správu bytového domu vykonáva ....., so sídlom ....., IČO: .....

6.2 Kupujúci podľa § 5 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyhlasuje, že bez výhrad pristupuje k zmluve o výkone správy.\* Prístupenie nadobúda účinnosť dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam.

6.3 Predávajúci vyhlasuje, že voči správcovi Nehnutelností má ku dňu podpisu Zmluvy vysporiadané všetky záväzky. Vyhlásenie správcu, že Predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním Nehnutelností a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, tvorí prílohu Zmluvy.

**Vysvetlivky:**

*\*Ak správu bytového domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov, pristupuje sa k zmluve o spoločenstve vlastníkov.*

## VII. Záverečné ustanovenia

7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam v prospech Kupujúceho vyhotoví a podá len Predávajúci, a to po úplnom uhradení kúpnej ceny. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prevodom vlastníctva Nehnutelností (poplatky za úradné osvedčenie podpisov, správny poplatok za katastrálne konanie) hradia rovným dielom.

7.2 Predávajúci má právo odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Kupujúci neuhradí kúpnu cenu za Nehnutelnosti riadne a včas. Kupujúci má právo odstúpiť od Zmluvy, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Predávajúceho urobené v bode 2.1 Zmluvy ukáže ako nepravdivé a ak bude konanie o návrhu na vklad podanom podľa tejto Zmluvy právoplatne ukončené bez toho, aby sa Kupujúci stal vlastníkom Nehnutelností.

7.3 Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.

7.4 Na platnosť akýchkoľvek dodatkov alebo zmien tejto Zmluvy je potrebná písomná forma a jej akceptácia všetkými Zmluvnými stranami, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.

7.5 Zmluvné strany sa navzájom zaväzujú poskytovať si bezodkladnú súčinnosť podľa svojich najlepších schopností a možností na dosiahnutie účelu zamýšľaného touto Zmluvou.

7.6 Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že Zmluva je pre ne dostatočne určitá a zrozumiteľná. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si Zmluvu starostlivo prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli, ju podpísali.

V ....., dňa .....

.....  
predávajúci  
(úradne osvedčený podpis)

.....  
kupujúci