

Kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci:

meno a priezvisko

nar. dátum narodenia

r.č. rodné číslo

bytom adresa

štátna príslušnosť: SR

č. účtu: číslo bankového účtu

(ďalej len „Predávajúci“)

a

Kupujúci:

meno a priezvisko

Nar. dátum narodenia

r.č. rodné číslo

bytom adresa

štátna príslušnosť: SR

č. účtu: číslo bankového účtu

(ďalej len „Kupujúci“)

Článok I. Predmet zmluvy

1) Predmetom tejto zmluvy je prevod:

a) vlastníckeho práva k bytu č. číslo, s celkovou podlahovou plochou plocha m² a terasou o výmere plocha m², pozostávajúceho vymenované miestnosti (ďalej len „Byt“), nachádzajúceho sa na poschodie poschodí bytového domu na ulica, v obec, súpisné číslo číslo (ďalej len „Bytový dom“), postaveného na pozemku parcelné číslo číslo - zastavané plochy a nádvoria s výmerou výmera m², parcela registra „C“, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu mesto, na liste vlastníctva č. číslo, okres okres, obec obec - m.č. mestská časť, katastrálne územie katastrálne územie (ďalej len „Pozemok“) v spoluvlastníckom podiele podiel,

b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu o veľkosti plocha m²,

c) spoluvlastníckeho podielu na Pozemku o veľkosti plocha m².

(spolu s Bytom a spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a Pozemkom ďalej len „Predmet prevodu“) od Predávajúceho na Kupujúceho.

2) Predávajúci týmto vyhlasuje, že Byt je v jeho výlučnom vlastníctve v podiele 1/1, že je spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu o veľkosti plocha m², a že je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na Pozemku o veľkosti plocha m².

3) Na základe Zmluvy Predávajúci prevádza Predmet prevodu zo svojho výlučného vlastníctva na Kupujúceho, ktorý tento nadobúda do výlučného vlastníctva v podiele 1/1. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť za prevod Predmetu prevodu kúpnu cenu vo výške a spôsobom uvedeným v Zmluve.

Článok II. Popis a rozloha Bytu

1) Byt sa nachádza na číslo poschodí. Ide o typ bytu (3-izbový) Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí vymenované príslušenstvo (kuchyňa...).

2) Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety.

3) Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je plocha m² z toho:

- podlahová plocha bytu je plocha m²
- podlahová plocha terasy je plocha m².

4) Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre Byt. Priečka oddelujúca Byt od spoločných priestorov je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka Bytu a vlastníkov spoločných priestorov.

Článok III. Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1) S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu.

2) Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

3) Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

4) Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach Bytového domu a spoločných zariadeniach Bytového domu je daný pomerom podlahovej plochy Bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých Bytov v Bytovom dome.

Článok IV. Technický stav bytu

1) Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť.

2) Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu prevodu z obhliadky na mieste samom. Stav Predmetu prevodu mu je dobre známy a Byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku kupuje v stave, v akom sa nachádza.

Článok V. Úprava práv k pozemku

1) Bytový dom, v ktorom sa nachádza Byt, je postavený na pozemku parcelné číslo **parcelné číslo** - zastavané plochy a nádvorí s výmerou **výmera** m², parcela registra „C“, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu **mesto**, na liste vlastníctva č. **číslo**, okres **mesto**, obec **obec** – m.č. **mestská časť**, katastrálne územie **katastrálne územie**. Predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu k Pozemku o veľkosti **výmera** m².

2) Nadobúdateľ nadobudne k Pozemku vlastnícke právo v súlade so Zmluvou, a to v podiele o veľkosti **výmera** m².

Článok VI. Kúpna cena

1) Dohodnutá kúpna cena za predaj Predmetu prevodu predstavuje sumu vo výške **cena**, - Eur (slovom **cena** Eur) [ďalej len „Kúpna cena“], ktorá bude zaplatená Predávajúcemu bezhotovostným prevodom na jeho účet uvedený v záhlaví Zmluvy, a to v troch splátkach nasledovným spôsobom:

- prvú splátku vo výške **cena**, - Eur (**percento** % z Kúpnej ceny) pri podpise Kúpnej zmluvy,
- druhú splátku vo výške **cena**, - Eur (**percento** % z Kúpnej ceny) ku dňu **dátum**.
- tretiu splátku vo výške **cena**, - Eur (**percento** % z Kúpnej ceny) ku dňu **dátum**.

2) Zmluvné strany potvrdzujú, že Kúpnu cenu uvedenú v bode 1 dohodli v súlade s ust. § 589 Občianskeho zákonníka.

Článok VII. Správa domu

1) Kupujúci vyhlasuje, že v plnom rozsahu a bez výhrad pristupuje k zmluve o výkone správy so Správcom Bytového domu. Úkony súvisiace s pristúpením k zmluve o výkone správy vykonajú zmluvné strany v deň odovzdania Predmetu prevodu do užívania Kupujúceho.

2) Vyhlásenie Správcu, že Predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním Bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv v Bytovom dome, tvorí prílohu Zmluvy.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1) Predávajúci vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k Predmetu prevodu nie je ničím obmedzené, že na Predmete prevodu neviaznu žiadne ťarchy, že nie je zaťažený dlhmi ani žiadnymi právami v prospech tretích osôb s výnimkou záložného práva podľa ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o bytoch“) na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytového

domu, spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytu, ktoré urobil vlastník Bytu.

2) Predávajúci prehlasuje:

- a) že na Predmet prevodu neuzavrel žiadnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve, nájomnú zmluvu ako ani žiadnu inú zmluvu s treťou osobou,
- b) že neexistuje žiadna listina obmedzujúca ich vlastnícke alebo užívacie práva,
- c) že Predmet prevodu nie je predmetom žiadnych súdnych, správnych alebo iných sporov,
- d) že na Predmete prevodu neviaznu žiadne záložné práva, zabezpečovacie práva, vecné bremená, predkupné práva ani žiadne iné práva tretích osôb, okrem tých ktoré sú uvedené v bode 1. tohto článku,
- e) že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz ani nebola povolená reštrukturalizácia, nebolo voči nemu začaté konkurzné konanie, nebol podaný návrh na reštrukturalizáciu a ani nebol podaný návrh na exekučné konanie, nie je v predĺžení a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť Zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť Zmluvy, nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu prevodu Kupujúcim alebo riadne plnenie povinností a záväzkov Predávajúceho voči Kupujúcemu podľa Zmluvy.

3) Poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva uhradí Kupujúci.

4) Predávajúci prehlasuje, že všetky poplatky spojené s užívaním Predmetu prevodu budú vysporiadané ku dňu odovzdania Predmetu prevodu Kupujúcemu.

5) Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa prevzatia Nehnutelnosti si bude Kupujúci plniť všetky povinnosti a využívať všetky práva spojené s vlastníctvom, užívaním a držbou Predmetu prevodu. Kupujúci sa odo dňa prevzatia Predmetu prevodu zaväzuje uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním Predmetu prevodu, ako aj uhrádzať odvody do fondov určených Správcom.

Článok IX.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k Nehnutelnosti

1) Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho na základe Zmluvy podajú príslušnému katastrálnemu odboru Okresného úradu v deň podpísania Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

2) Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Kupujúceho.

3) Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu prevodu nadobudne Kupujúci až vkladom do katastra nehnuteľností vedeného príslušným katastrálnym odborom Okresného úradu a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o jeho povolení.

4) V prípade, ak by katastrálny odbor Okresného úradu rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, zmluvné strany sú povinné podpísať novú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu na Predmet prevodu za podmienok dojednaných v Zmluve.

5) Ak katastrálny odbor Okresného úradu preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, zmluvné strany sú povinné poskytnúť súčinnosť druhej zmluvnej strane a odstrániť nedostatky Zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1) Predávajúci podpisom Zmluvy zároveň potvrdzuje, že je oprávnený s Predmetom prevodu disponovať bez obmedzenia a Kupujúci podpisom Zmluvy zároveň potvrdzuje, že je oprávnený Predmet prevodu nadobudnúť do svojho vlastníctva, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a zmluvná voľnosť zmluvných strán nie je ničím obmedzená.

2) Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.

3) Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však ustanoveniami § 5 Zákona o bytoch a Občianskym zákonníkom.

4) Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Predávajúceho, jeden rovnopis pre Kupujúceho a dva rovnopisy pre príslušný katastrálny odbor Okresného úradu.

6) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Účinky prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu podľa Zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy.

7) Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V **miesto**, dňa **dátum**

.....
meno a priezvisko
Predávajúci

.....
meno a priezvisko
Kupujúci

Prílohy: Vyhlásenie správcu domu v zmysle § 5 ods.2 zákona č. 182/1993 Z.z.