

Kúpna zmluva

Predávajúci I: meno a priezvisko:
rodné priezvisko:
dátum narodenia:
rodné číslo:
adresa trvalého pobytu:
štátna príslušnosť:
(ďalej len „predávajúci I“)

Predávajúci II: meno a priezvisko:
rodné priezvisko:
dátum narodenia:
rodné číslo:
adresa trvalého pobytu:
štátna príslušnosť:
(ďalej len „predávajúci II“; predávajúci I a predávajúci II ďalej spolu len „predávajúci“)

Kupujúci: meno a priezvisko:
rodné priezvisko:
dátum narodenia:
rodné číslo:
adresa trvalého pobytu:
štátna príslušnosť:

a manželka
meno a priezvisko:
rodné priezvisko:
dátum narodenia:
rodné číslo:
adresa trvalého pobytu:
štátna príslušnosť:
(ďalej len „kupujúci“; predávajúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú na základe ustanovenia § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto

kúpnu zmluvu

I.

Predmet kúpy

- 1) Predávajúci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú., obec, okres, zapísaných na liste vlastníctva č., označených ako:
 - a) stavba označená súpisným číslom, popis stavby :, druh stavby:, postavená na pozemku parc. registra „C“ č., druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, s výmerou m² (ďalej len „Stavba“),

b) pozemok parc. registra „C“ č., druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, s výmerou m²,

c) pozemok parc. registra „C“ č., druh pozemku:, s výmerou m²,
predávajúci I v spoluvlastníckom podiele a predávajúci II v spoluvlastníckom podiele
(ďalej len „Nehnutelnosti“ alebo aj „Predmet kúpy“).

Predávajúci nadobudli Nehnutelnosti do vlastníctva na základe

II.

Predmet zmluvy

- 1) Predávajúci týmto na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve predávajú Predmet kúpy v celosti a v stave, v akom sa nachádza, kupujúcim do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov, a kupujúci za podmienok dohodnutých v tejto zmluve kupujú od predávajúceho Predmet kúpy v celosti a v stave, v akom sa nachádza, do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov.
- 2) Kupujúci sú povinní za predávaný Predmet kúpy zaplatiť predávajúcim kúpnu cenu vo výške a spôsobom dohodnutým v článku III. tejto zmluvy a predávajúci sú oprávnení požadovať od kupujúcich za Predmet kúpy zaplatenie kúpnej ceny vo výške a spôsobom dohodnutým v článku III. tejto zmluvy.

III.

Kúpna cena

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene Predmetu kúpy vo výške **EUR** (slovom eur).
- 2) Kúpna cena dohodnutá v odseku 1 tohto článku zmluvy bude kupujúcimi zaplatená v prospech predávajúcich nasledovne:
 - a) prvá časť kúpnej ceny vo výške **EUR** (slovom eur) bola zaplatená formou preddavku dňa, čo zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto zmluvy;
Zmluvné strany sa dohodli, že prvá časť kúpnej ceny podľa tohto písm. a) sa podpisom tejto zmluvy v plnej výške **EUR** započítava na úhradu časti kúpnej ceny;
 - b) druhá časť kúpnej ceny vo výške **EUR** (slovomeur):

bude vinkulovaná na bankovom účte kupujúcich, vedenom v, v prospech predávajúcich a viazaná do času predloženia príslušného listu vlastníctva použiteľného na právne úkony, na ktorom budú kupujúci zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci Nehnutelností, a to Nehnutelností bez akýchkoľvek tiarch a poznámok, s výnimkou záložného práva vznikajúceho podľa článku IV. odsek 1 a 2 tejto zmluvy.

Podmienkou na vydanie vinkulovaných finančných prostriedkov v prospech predávajúcich, je predloženie príslušného listu vlastníctva použiteľného na právne úkony, na ktorom budú kupujúci zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci Nehnutelností, a to Nehnutelností bez akýchkoľvek tiarch a poznámok, s výnimkou záložného práva vznikajúceho podľa článku IV. odsek 1 a 2 tejto zmluvy. Po splnení podmienky uvedenej v predchádzajúcej vete prevedie banka vinkulované finančné prostriedky na účet určený predávajúcimi, vedený v, číslo účtu

Oprávnení na predloženie príslušného listu vlastníctva banke sú kupujúci alebo predávajúci; zmluvná strana, ktorá predloží príslušný list vlastníctva banke sa zaväzuje znášať náklady na zaobstaranie predmetného listu vlastníctva.

Doklad o vinkulácii druhej časti kúpnej ceny predložia kupujúci predávajúcim v deň podpisu tejto zmluvy.

Vinkulácia bude zriadená na dobu 90 dní (ďalej len „Vinkulačná doba“). Náklady na vinkuláciu uhradia kupujúci.

V prípade, ak banka neuvolní druhú časť kúpnej ceny v prospech bankového účtu určeného predávajúcimi v zmysle tohto písm. b.2) počas Vinkulačnej doby a zmluvné strany sa nedohodnú na predĺžení Vinkulačnej doby, banka po uplynutí tejto Vinkulačnej doby zruší vinkuláciu druhej časti kúpnej ceny na účte kupujúcich a kupujúci budú oprávnení s vinkulovanou druhou časťou kúpnej ceny voľne nakladať. Ak dôjde k zrušeniu vinkulácie druhej časti kúpnej ceny bez toho, aby bola druhá časť kúpnej ceny uhradená predávajúcim, zmluvné strany majú právo od tejto zmluvy odstúpiť.

- c) tretia časť kúpnej ceny vo výške EUR (slovom eur) bude zaplatená z prostriedkov úveru poskytnutého kupujúcim bankovým ústavom (ďalej len „hypotekárna banka“), bezodkladne po splnení všetkých podmienok určených týmto bankovým ústavom na čerpanie úveru, najneskôr do 30 dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy, prevodom na účet určený predávajúcimi, vedený v číslo účtu

Kúpna cena sa bude považovať za zaplatenú až okamihom pripísania celej príslušnej sumy finančných prostriedkov na bankový účet uvedený v tomto odseku 2.

- 3) Pre prípad nezaplatenia tretej časti kúpnej ceny do 30 dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy sú predávajúci oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy a vziať späť návrh na vklad vlastníckeho práva. V takomto prípade sa kupujúci zaväzujú k späťvzatiu návrhu na vklad udeliť svoj súhlas.

V prípade, že k odstúpeniu od zmluvy dôjde po rozhodnutí o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, zmluvné strany sa zaväzujú vrátiť si navzájom poskytnuté plnenia ako aj vykonať všetky potrebné kroky vedúce k zápisu vlastníckeho práva k predmetu prevodu v zmysle tejto zmluvy späť na predávajúcich.

Predávajúci súčasne vyhlasujú, že podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasia s úhradou kúpnej ceny spôsobom dohodnutým v tomto článku III.

IV. Ťarchy

- 1) Predávajúci vyhlasujú, že **na návrh kupujúcich súhlasia a za účelom zabezpečenia úveru**, ktorý má byť poskytnutý kupujúcim na úhradu časti kúpnej ceny podľa článku III. ods. 2 písm. c) tejto zmluvy, **umožňujú zriadiť na Nehnutelnostiach opísaných v článku I. tejto zmluvy záložné právo** v prospech **hypotekárnej banky** opísanej v článku III. odsek 2, písm. c) tejto zmluvy.
- 2) Kupujúci berú na vedomie, že **predávajúci súčasne uzatvárajú záložnú zmluvu s hypotekárnou bankou**, a to za účelom zabezpečenia úveru, ktorý má byť poskytnutý kupujúcim na úhradu časti kúpnej ceny.

Kupujúci so zriadením tohto záložného práva predávajúcimi výslovne súhlasia; uvedené záložné právo, ktoré bude spočívať na nadobúdaných Nehnutelnostiach v čase povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcich, **preberajú**; Nehnutelnosti ním zaťažené **chcú nadobudnúť**; až do doby nadobudnutia vlastníckeho práva k nim **budú riadne plniť všetky záväzky** z úverového vzťahu vyplývajúce a zaväzujú sa **nahradiť predávajúcim všetky prípadné výdavky** spojené s jeho zriadením (vrátane správnych poplatkov spojených s potrebou úradného osvedčenia podpisov a vrátane správneho poplatku za návrh na

zápis záložného práva do katastra nehnuteľností) a všetky **náklady** a aj **náhradu škody**, ktorá by im vznikla v súvislosti s jeho znášaním a strpením.

V.

Technický a právny stav Nehnuteľností

- 1) Predávajúci vyhlasujú, že **Nehnuteľnosti nemajú žiadne technické závady, poškodenia, iné skryté vady, vrátane právnych, o ktorých kupujúcich vopred neinformovali a o ktorých by pritom vedeli a boli by im známe.**

Predávajúci tiež vyhlasujú, že s výnimkou záložného práva vznikajúceho podľa článku IV. tejto zmluvy, na Nehnuteľnostiach **neviaznu žiadne zmluvne alebo súdnym rozhodnutím založené ťarchy či bremená; že k nim nemá žiadna tretia osoba vlastnícke právo, predkupné právo ani iné právo**, ktoré by ju oprávňovalo Nehnuteľnosti alebo ich časť akokoľvek užívať alebo obmedzovať vlastnícke právo kupujúcich k Nehnuteľnostiam.

Predávajúci zároveň vyhlasujú, že touto kúpnu zmluvou neukracujú uspokojenia vymáhateľných pohľadávok veriteľa a teda nie je dôvod odporovateľnosti právneho úkonu.

- 2) Kupujúci vyhlasujú, že pred uzavretím tejto zmluvy sa **oboznámili ohliadkou na mieste samom so stavom Nehnuteľností**; tento stav im je známy, poznajú ho a takto ich, v celosti a v stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto zmluvy, berúc do úvahy ťarchu vznikajúcu podľa článku IV. tejto zmluvy, kupujú a nadobúdajú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov.
- 3) Kupujúci majú právo odstúpiť od zmluvy a prípadne aj požadovať náhradu im vzniknutej škody, ak sa vyhlásenia predávajúcich podľa odseku 1 tohto článku V. ukázu ako nepravdivé.

VI.

Návrh na vklad

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností príslušného okresného úradu predložia kupujúci a predávajúci spoločne, a to bezodkladne po podpise tejto zmluvy zmluvnými stranami a súčasne po predložení záložnej zmluvy uzatvorenej medzi predávajúcimi a hypotekárnou bankou podľa článku IV. tejto zmluvy na vklad do katastra nehnuteľností.
- 2) Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí v zmysle zákona o správnych poplatkoch.
- 3) Ak okresný úrad preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú povinné poskytnúť si bezodkladne súčinnosť a odstrániť všetky vytknuté nedostatky v zmluve a/alebo v návrhu na vklad.
- 4) V prípade, že katastrálne konanie ohľadom prevodu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy bude príslušným okresným úradom právoplatne prerušené alebo zastavené a/alebo bude návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy právoplatne zamietnutý, kupujúci a predávajúci majú právo od tejto zmluvy odstúpiť.

VII.

Odovzdanie a prevzatie

- 1) Predávajúci odovzdajú Nehnuteľnosti kupujúcim a kupujúci prevezmú Nehnuteľnosti od predávajúcich najneskôr do dní od zaplatenia celkovej kúpnej ceny podľa článku III. tejto zmluvy.
- 2) Predávajúci sú povinní odovzdať Nehnuteľnosti v stave známom kupujúcim z ohliadky.

- 3) O odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy a súvisiacej dokumentácie zmluvné strany vyhotovia osobitný preberací protokol, ktorý spoločne podpísmi na ňom potvrdia.
- 4) Kupujúci nepreberajú žiadne finančné záväzky predávajúcich, týkajúce sa užívania a vlastníctva Predmetu kúpy vzniknuté do dňa prevzatia Predmetu kúpy v súlade s odsekom 1 tohto článku zmluvy.
- 5) Až do odovzdania a prevzatia sú predávajúci povinní uhrádzať všetky dane, poplatky, iné platby týkajúce sa Predmetu kúpy a vyrovnáť všetky prípadné nedoplatky týkajúce sa Predmetu kúpy, vzniknuté do dňa odovzdania Predmetu kúpy, a to aj vtedy, ak tieto budú vyúčtované neskôr.

VIII. Platnosť zmluvy

- 1) Táto kúpna zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a týmto dňom sú zmluvné strany viazané svojimi prejavmi vôle.
- 2) Kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam dňom právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 3) Predávajúci sa zaväzujú, že do dňa právoplatného prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na kupujúcich nevykonajú žiadne úkony, ktoré by mali alebo mohli mať za následok obmedzenie vlastníckeho a/alebo užívacieho práva kupujúcich k Predmetu kúpy, predovšetkým nezriadia žiadne záložné právo, vecné bremeno, ani inú ťarchu alebo záväzok zmluvný alebo vecno-právny v prospech tretích osôb vrátane akýchkoľvek nájomných zmlúv alebo zmlúv o užívaní Predmetu kúpy alebo jeho časti, s výnimkou záložného práva vznikajúceho podľa článku IV. tejto zmluvy.

V prípade porušenia záväzku predávajúcich podľa tohto odseku 3 sú kupujúci oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy.

IX.. Spôsobilosť zmluvných strán

- 1) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť žiadnej z nich nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
- 2) K tomu zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že sú v celom rozsahu spôsobilé na právne úkony a ich spôsobilosť nie je obmedzená.

X. Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 1) Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak je druhá zmluvná strana v omeškaní s plnením svojho záväzku podľa tejto zmluvy alebo jeho časti viac ako 30 dní.

Odstúpenie od tejto zmluvy niektorou z jej zmluvných strán je prípustné iba z dôvodov uvedených v tejto zmluve príp. v zákone, pričom je účinné dňom doručenia písomného oznámenia druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ táto zmluva pripúšťa odstúpenie od zmluvy, má sa za to, že ide o okamžité odstúpenie od tejto zmluvy bez potreby poskytnutia dodatočnej lehoty na plnenie druhej zmluvnej strane, pokiaľ v tejto zmluve na inom mieste nie je uvedené inak.

V prípade odstúpenia sú si zmluvné strany povinné bezodkladne vrátiť plnenia, ktoré si navzájom poskytli najneskôr do 30 dní a uviesť všetky záležitosti týkajúce sa do pôvodného stavu. Kupujúci sú zároveň povinní zabezpečiť výmaz záložného práva vznikajúceho v zmysle článku IV. tejto

zmluvy a to bez zbytočného odkladu po zrušení tejto zmluvy. Nárok na zaplatenie účelne vynaložených nákladov súvisiacich s prevodom vlastníckeho práva k predmetu kúpy druhou zmluvnou stranou nie je týmto dotknutý.

- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy doručované poštou alebo kuriérom sa pokladajú za doručené aj v prípade, ak:
 - a) zmluvná strana odmietne prevziať poštovú zásielku, a to dňom odmietnutia prevzatia zmluvnou stranou,
 - b) poštová zásielka sa vráti ako nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote, a to dňom jej vrátenia odosielateľovi a to i v prípade, že sa o nej adresát nedozvie.

Písomnosti doručované poštou alebo kuriérom budú zmluvné strany zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nebude druhej zmluvnej strane doručené písomné oznámenie o zmene tejto adresy na doručovanie.

- 3) Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že poplatok za osvedčenie podpisov na tejto kúpnej zmluve uhradí
- 4) Vzťahy súvisiace s touto zmluvou a vzťahy touto zmluvou neupravené sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 5) Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba písomnými očíslovanými dodatkami.
- 6) Zmluva je vyhotovená v rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží každý predávajúci, jeden rovnopis každý obdrží každý kupujúci, jeden rovnopis je určený pre hypotekárnu banku, /jeden rovnopis je určený pre banku, v ktorej bude vinkulovaná druhá časť kúpnej ceny a dva rovnopisy sa použijú pre potreby katastrálneho konania na príslušnom okresnom úrade.
- 7) Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu ako prejav slobodnej vôle nimi vážne podpísaná.

.....(miesto, dátum)

Predávajúci I:

Kupujúci:

Predávajúci II:

(osvedčený podpis)