

Kúpna zmluva

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

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

uzatvárajú po vzájomnej dohode a na základe ustanovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov túto

kúpnu zmluvu

I.

Predmet kúpy

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. pre k. ú., obec, okres, označenej ako pozemok parc. registra „...“ č., druh pozemku:, s výmerou m² (ďalej len „Nehuteľnosť“ alebo aj „predmet kúpy“).

Predávajúci nadobudol Nehuteľnosť do vlastníctva na základe

II.

Predmet zmluvy

- 1) Predávajúci týmto na základe a za podmienok uvedených v tejto kúpnej zmluve predáva Nehuteľnosť v celosti a v stave, v akom sa nachádza, kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva a kupujúci za podmienok dohodnutých v tejto zmluve kupuje od predávajúceho Nehuteľnosť v celosti a v stave, v akom sa nachádza do svojho výlučného vlastníctva.
- 2) Kupujúci je povinný za predávanú Nehuteľnosť zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu vo výške a spôsobom dohodnutým v článku III. tejto zmluvy a predávajúci je oprávnený požadovať od kupujúceho za Nehuteľnosť 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 Nehuteľnosti vo výške EUR (slovom eur).

2) Kúpna cena dohodnutá v odseku 1 tohto článku zmluvy bude kupujúcim uhradená v prospech predávajúceho 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 xxxx,00 EUR (slovom eur):

bude vinkulovaná na bankovom účte kupujúceho, vedenom v, v prospech predávajúceho a viazaná do času predloženia príslušného listu vlastníctva použiteľného na právne úkony, na ktorom bude kupujúci zapísaný ako výlučný vlastník Nehnuteľností, a to Nehnuteľností 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 predávajúceho, je predloženie príslušného listu vlastníctva použiteľného na právne úkony, na ktorom bude kupujúci zapísaný ako výlučný vlastník Nehnuteľností, a to Nehnuteľností 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 predávajúcim, 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 predloží kupujúci predávajúcemu v deň podpisu tejto zmluvy.

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

V prípade, ak banka neumožní druhú časť kúpnej ceny v prospech bankového účtu určeného predávajúcim 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 kupujúceho a kupujúci bude oprávnený 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 predávajúcemu, zmluvné strany majú právo od tejto zmluvy odstúpiť.

c) tretia časť kúpnej ceny vo výškeEUR (slovomeur) bude zaplatená z prostriedkov úveru poskytnutého kupujúcemu 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 predávajúcim, 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 je predávajúci oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a vziať späť návrh na vklad vlastníckeho práva. V takomto prípade sa kupujúci zaväzuje 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 predávajúceho.

IV. Ťarchy

- 1) Predávajúci vyhlasuje, že na návrh kupujúceho súhlasí a za účelom zabezpečenia úveru, ktorý má byť poskytnutý kupujúcemu na úhradu časti kúpnej ceny podľa článku III. ods. 2 písm. c) tejto zmluvy, umožňuje 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 berie na vedomie, že predávajúci súčasne uzatvára záložnú zmluvu s hypotekárnou bankou, a to za účelom zabezpečenia úveru, ktorý má byť poskytnutý kupujúcemu na úhradu časti kúpnej ceny.

Kupujúci so zriadením tohto záložného práva predávajúcim výslovne súhlasí; uvedené záložné právo, ktoré bude spočívať na nadobúdaných Nehnutelnostiach v čase povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho, preberá; Nehnutelnosti ním zaťažené chce nadobudnúť; až do doby nadobudnutia vlastníckeho práva k nim bude riadne plniť všetky záväzky z úverového vzťahu vyplývajúce a zaväzuje sa nahradiť predávajúcemu 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 mu vznikla v súvislosti s jeho znášaním a strpením.

V. Technický a právny stav Nehnutelností

- 1) Predávajúci vyhlasuje, že Nehnutelnosť nemá žiadne technické závady, poškodenia, iné skryté vady, vrátane právnych, o ktorých kupujúceho vopred neinformoval a o ktorých by pritom vedel a boli by mu známe.

Predávajúci tiež vyhlasuje, že na Nehnutelnosti okrem záložného práva vznikajúceho podľa článku IV. tejto zmluvy, 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 Nehnutelnosť alebo jej časť akokoľvek užívať alebo obmedzovať vlastnícke právo kupujúceho k Nehnutelnosti.

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

- 2) Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil ohliadkou na mieste samom so stavom Nehnutelnosti; tento stav mu je známy, pozná ho a takto ju, v stave v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy, berúc do úvahy ťarchu vznikajúcu podľa článku IV. tejto zmluvy, kupuje a nadobúda do svojho výlučného vlastníctva.
- 3) Kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy a prípadne aj požadovať náhradu jemu vzniknutej škody, ak sa vyhlásenia predávajúceho podľa odseku 1 tohto článku V. ukážu 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 predložením záložnej zmluvy uzatvorenej medzi

predávajúcimi a hypotekárnou bankou podľa článku IV. tejto zmluvy na vklad do katastra nehnuteľností.

Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí v zmysle zákona o správnych poplatkoch.

- 2) Ak okresný úrad preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom súčinnosť a odstrániť všetky vytknuté nedostatky v zmluve a/alebo v návrhu na vklad.

V prípade, ak katastrálne konanie týkajúce sa prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy bude príslušným okresným úradom právoplatne zastavené a/alebo bude návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy právoplatne zamietnutý, predávajúci a kupujúci má právo od tejto zmluvy odstúpiť.

VII.

Odovzdanie a prevzatie Nehnuteľnosti

- 1) Predávajúci odovzdá Nehnuteľnosť kupujúcemu a kupujúci prevezme Nehnuteľnosť od predávajúceho pri podpise tejto kúpnej zmluvynajneskôr do ... dní od zaplatenia celkovej kúpnej ceny podľa článku III. tejto zmluvy.
- 2) Predávajúci je povinný odovzdať Nehnuteľnosť v stave známom kupujúcemu z ohliadky; Nehnuteľnosť odovzdá kupujúcemu nikým neužívanú.
- 3) Kupujúci nepreberá žiadne finančné záväzky predávajúceho, týkajúce sa užívania a vlastníctva predmetu kúpy vzniknuté do dňa prevzatia predmetu kúpy v súlade s odsekom 1 tohto článku zmluvy.

VIII.

Platnosť zmluvy

- 1) Táto kúpna zmluva je uzatvorená, nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a týmto dňom sú zmluvné strany viazané svojimi prejavmi vôle.
- 2) Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Nehnuteľnosti dňom právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 3) Predávajúci sa zaväzuje, že do dňa právoplatného prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti na kupujúceho nevykoná žiadne úkony, ktoré by mali alebo mohli mať za následok obmedzenie vlastníckeho a/alebo užívacieho práva kupujúceho k predmetu kúpy, predovšetkým nezriadi 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 predávajúceho podľa tohto odseku 3 je kupujúci oprávnený 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 Nehnutel'nosti do pôvodného stavu. Kupujúci je zároveň povinný 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 predávajúci, jeden rovnopis obdrží kupujúci, jeden rovnopis je určený pre hypotekárnu banku, jeden rovnopis je určený pre banku, v ktorej bude vinkulovaná druhá časť kúpnej ceny a dve vyhotovenia sa použijú pre potreby katastrálneho konania na okresnom úrade.
- 7) Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu ako prejav slobodnej vôle nimi vážne podpísaná.

.....(miesto, dátum)

Predávajúci:

Kupujúci: