**Kúpna zmluva**

uzatvorená v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a v zmysle § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

*(ďalej len ako „zmluva“)*

medzi:

Predávajúci: **...**, rod.

Trvale bytom: ...

Rodné číslo: ...

Dátum nar.: ...

...

*(ďalej len ako „predávajúci“)*

**a**

Kupujúci: **...**. rod.

Trvale bytom: ...

Rodné číslo: ...

Dátum nar.: ...

...

*(ďalej len ako „kupujúci“)*

*(obe strany spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)*

v nasledujúcom znení:

Predmet zmluvy

* 1. Predávajúci je **výlučným vlastníkom** nehnuteľností, ktoré sú zapísané na **Liste vlastníctva č. ...** pre okres **...**, obci **...**, **katastrálne územie ...**, vedené Okresným úradom **...** - katastrálnym odborom ako:

1. **Byt** číslo **...** nachádzajúci sa na **.... poschodí** bytového domu **...**, vchod **Prievozská 11/A**, v **...** *(ďalej len ako* „*byt“)*, so súpisným číslom **...** postavenom na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo **...** *(ďalej aj ako „bytový dom“)*, spoluvlastnícky podiel predávajúceho **1 / 1,** a k nemu:

* podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu prislúchajúci k bytu vo veľkosti **...-ín k celku**
* spoluvlastnícky podiel k pozemkom, na ktorých je postavený bytový dom, prislúchajúci k bytu vo veľkosti **...-ín k celku**
* pozemok parcely registra „C“ parc. č. **...**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere **...** m2

1. **Nebytový priestor – č. ...** nachádzajúci sa na **.... poschodí** bytového domu ..., vchod **...**, v ... *(ďalej len ako* „*nebytový priestor č.1“)*, so súpisným číslom **...** postavenom na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo **...** *(ďalej aj ako „bytový dom“)*, spoluvlastnícky podiel predávajúceho **...-ín k celku,** a k nemu:

* podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu prislúchajúci k nebytovému priestoru č.1 vo veľkosti **... z ...**
* spoluvlastnícky podiel k pozemkom, na ktorých je postavený bytový dom, prislúchajúci k nebytovému priestoru č.1 vo veľkosti **... z ...**
* pozemok parcely registra „C“ parc. č. **...**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere **...** m2

*(nehnuteľnosti uvedené v tomto článku ods.1.1. písm. A/ až B/ zmluvy spolu ďalej aj ako „predmet prevodu“ alebo „nehnuteľnosti“).*

* 1. Predávajúci predáva nehnuteľnosti a prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v Čl.I. ods.1.1. písm. A/ tejto zmluvy: byt v podiele **1 / 1** a podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemkoch vo veľkosti **8674 / 1000000 -ín k celku** kupujúcemu a kupujúci nehnuteľnosti od predávajúceho kupuje do svojho **výlučného vlastníctva.**
  2. Predávajúci predáva nehnuteľnosti a prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v Čl.I. ods.1.1. písm. B/ tejto zmluvy: nebytový priestor č.1 v podiele **27 / 3004 -ín k celku** a podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemkoch vo veľkosti **27 / 3004 z 3004 / 1000000** kupujúcemu a kupujúci nehnuteľnosti od predávajúceho kupuje do svojho **výlučného vlastníctva.**

Popis a rozsah vlastníctva bytu a nebytových priestorov

* 1. Prevádzaný **byt** uvedený v Čl.I. ods.1.1. písm. A/ tejto zmluvy pozostáva z: 1 obytnej miestnosti a príslušenstva bytu. Príslušenstvom bytu je: predsieň, kuchyňa, komora, kúpeľňa s WC, pivnica 11A/15 (o výmere 5,03 m2).
  2. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je: **45,82 m2**.
  3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré pozostáva najmä: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody plynu od plynomeru, rozvody vody od vodomerov, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety, vzduchotechnika, zásuvka STA, zvonček, domáci telefón a poštová schránka. Súčasťou bytu a predmetom odplatného prevodu aj zariadenie a vybavenie bytu podrobne špecifikované v prílohe č. 1. tejto zmluvy.
  4. Vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva mimo bytu, vrátane zárubne a hlavných uzatváracích elementov podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy pre byt.
  5. **Nebytový priestor č. ... (o výmere ... m2)** uvedený v Čl. I. ods. 1.1. písm. B/ tejto zmluvy sa nachádza na **....** poschodí bytového domu a je určený na **...**. V nebytových priestoroch je povrch podlahy betónová mazanina vrátane dlažby, steny sú omietnuté a namaľované. Súčasťou nebytových priestorov je vnútorné vybavenie, ktoré tvorí najmä: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody plynu od plynomeru, rozvody vody od vodomerov, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety, vzduchotechnika, zásuvka telefónna prípojka a poštová schránka. Vlastníctvo nebytových priestorov, vrátene jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do nebytových priestorov, vrátane zárubní.

Určenie a popis spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a

technický stav bytového domu, bytu a nebytových priestorov

* 1. Spoločnými časťami bytového domu sa na účely tejto zmluvy v zmysle § 2 ods.4 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov rozumejú časti bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Sú to najmä: základy bytového domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
  2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sa na účely tejto zmluvy v zmysle § 2 ods.5 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo bytového domu. Takýmito zariadeniami sú: výťahy, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spoločné suterénne priestory.
  3. Príslušenstvom bytového domu je: kanalizačná a vodovodná šachta, prístrešia vchodov, prístupové chodníky.
  4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a príslušenstve bytového domu je určená podielom podlahovej plochy **bytu** k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tento spoluvlastnícky podiel je **8674 / 1000000 -ín k celku**.
  5. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a príslušenstve bytového domu je určená podielom podlahovej plochy **nebytového priestoru č.1** k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tento spoluvlastnícky podiel je **27 / 3004 z 3004 / 1000000**.

Úprava práv k pozemkom zastavaným stavbou

* 1. Pozemky, na ktorých je postavený bytový dom, sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Ide o parcely registra „C“:
* parc. č. ..., druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere ... m2
* parc. č. ..., druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere ... m2

zapísané na liste vlastníctva číslo ... pre okres ..., obci ..., katastrálne územie ..., vedené Okresným úradom ... - katastrálnym odborom.

* 1. Spolu s prevodom vlastníckeho práva k bytu prechádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel k pozemkom uvedeným v Čl.I. ods.1.1. písm. A/ tejto zmluvy a v ods.4.1. tohto článku zmluvy, ktorého veľkosť je ... **-ín k celku**.
  2. Spolu s prevodom vlastníckeho práva k nebytovému priestoru č.1 prechádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel k pozemkom uvedeným v Čl.I. ods.1.1. písm. B/ tejto zmluvy a v ods. 4.1. tohto článku zmluvy, ktorého veľkosť je **.../...** **z ... / ...**.



Záložné právo

* 1. Predávajúci súhlasí so zriadením záložného práva na zabezpečenie pohľadávky **..., a.s.**, so sídlom ..., IČO: ... *(ďalej len ako „financujúca banka“)* voči kupujúcemu z úveru, ktorý bude poskytnutý kupujúcemu na účely zaplatenia časti kúpnej ceny za nehnuteľnosti podľa Čl.VI. ods.6.2. tejto zmluvy. Predávajúci sa v prípade požiadavky financujúcej banky osobitne zaväzuje podpísať vo svojom mene záložnú zmluvu s financujúcou bankou, na základe ktorej bude zriadené záložné právo *(ďalej len ako „záložné právo“)* na nehnuteľnostiach v prospech financujúcej banky s tým, že momentom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy vstúpi do postavenia záložcu kupujúci. Kupujúci bezvýhradne súhlasí so vstupom do práv a povinností predávajúceho ako záložcu z predmetnej záložnej zmluvy s financujúcou bankou.

Kúpna cena

* 1. Predávajúci a kupujúci sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti opísané v Čl. I. ods.1.1. písm. A/ až B/ tejto zmluvy spolu v sume **...,- EUR (slovom: *...* eur)**.
  2. Predávajúci a kupujúci sa dohodli, že kúpnu cenu je kupujúci povinný zaplatiť nasledovne:
  3. **prvá časť kúpnej ceny v sume 2.000,- EUR** (**slovom: dvetisíc eur)** bola zo strany kupujúceho uhradená na bankový účet predávajúcehopred podpisom tejto zmluvy ako rezervačný poplatok na kúpu nehnuteľností, a to na základe Zmluvy o rezervácii nehnuteľností a o zložení peňažnej zálohy na ich kúpu zo dňa **...**. Podpisy predávajúceho a kupujúceho na tejto zmluve sú potvrdením o úhrade sumy ...,- EUR;
  4. **druhú časť kúpnej ceny v sume ...,- EUR** (**slovom: *...* eur)** uhradí kupujúci predávajúcemu zo svojich vlastných finančných prostriedkov prostredníctvom bankovej vinkulácie realizovanej financujúcou bankou ... **banka, a.s.** (*ďalej len „banková vinkulácia“*), nasledovne:
     + kupujúci sa zaväzuje vložiť druhú časť kúpnej ceny na bankový účet určený zmluvou o bankovej vinkulácii najneskôr v deň podpisu tejto kúpnej zmluvy, bezhotovostným prevodovom vovýškedruhejčasti kúpnej ceny v **sume ...,- EUR (slovom: *...* eur)** (*ďalej ak ako „predmet bankovej vinkulácie“*), pričom kupujúci **sa zaväzuje preukázať zriadenie bankovej vinkulácie v prospech predávajúceho za podmienok určených v tejto zmluve najneskôr do 2 pracovných dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy** a to tak, že osobne predloží alebo doručí predávajúcemu (poštou, elektronickou poštou alebo inak) kópiu listiny preukazujúcej vznik bankovej vinkulácie spolu s potvrdením o úhrade druhej časti kúpnej ceny na vinkulovaný účet určený zmluvou o bankovej vinkulácii a umožní predávajúcemu nahliadnuť do originálu alebo overenej fotokópie listiny podľa tejto vety tejto zmluvy, prípadne si urobiť z nej overenú fotokópiu. V prípade, ak si kupujúci včas nesplní povinnosť v zmysle predchádzajúcej vety tohto bodu tejto zmluvy, je predávajúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Predmet bankovej vinkuláciebude z bankovej vinkulácie vyplatený bezhotovostným bankovým prevodom v prospech účtu predávajúceho vedeného v peňažnom ústave **..., a.s.** vo forme IBAN: **SK...** a to bezodkladne, ako bude financujúcej banke predložený do spisu, v úradných hodinách:

* **výpis z príslušného listu vlastníctva** č. **...**, katastrálne územie **...**, použiteľný na právne úkony, na ktorom bude uvedené v časti A: Majetková podstata predmet prevodu podľa Článku I. bod 1.1. tejto zmluvy, v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby bude zapísaný kupujúci ako výlučný vlastník predmetu prevodu podľa Článku I. bodu 1.2. a 1.3. tejto zmluvy a v časti C: Ťarchy nebude zapísaná žiadna iná ťarcha okrem záložného práva v prospech financujúcej banky v zmysle Čl. V. tejto zmluvy a zápisu v zmysle Čl. VIII. bodu 8.4. písmena c) tejto zmluvy.

Oprávnenými na predloženie príslušného výpisu **z listu vlastníctva** č. **...**, katastrálne územie **...**, je ktorýkoľvek z účastníkov.

Zmluvné strany sa dohodli, že banková vinkulácia bude zriadená na dobu **90 (slovom *deväťdesiat*) dní** odo dňa prijatia finančných prostriedkov do bankovej vinkulácie (*ďalej len „doba platnosti bankovej vinkulácie“*). V prípade, ak nedôjde počas trvania doby platnosti bankovej vinkulácie k splneniu podmienok pre vydanie predmetu bankovej vinkulácie z bankovej vinkulácie a predávajúci a kupujúci sa nedohodnú na predĺžení Doby platnosti bankovej vinkulácie formou dodatku k zmluve o bankovej vinkulácii, po uplynutí doby platnosti bankovej vinkulácie dôjde k jej zániku a banka na základe tejto právnej skutočnosti vydá predmet bankovej vinkulácie na bankový účet kupujúceho vedeného v peňažnom ústave **..., a.s.** vo forme IBAN: **SK...**.

Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že pokiaľ by nedošlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, budú finančné prostriedky bezodkladne vydané na bankový účet kupujúceho v zmysle predošlého odstavcu poslednej vety, ak niektorá zo zmluvných strán predloží financujúcej banke vykonávajúcej bankovú vinkuláciu právoplatné rozhodnutie Okresného úradu ..., katastrálny odbor, o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností a/alebo o zastavení konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bankovou vinkuláciou znáša v celom rozsahu kupujúci.

Prijatím peňazí do bankovej vinkulácie sa rozumie deň pripísania peňažnej sumy na účet určený v zmluve o bankovej vinkulácii.

* 1. **tretiu časť kúpnej ceny vo výške ...,- EUR (slovom: *...* eur)** uhradí kupujúci z finančných prostriedkov poskytnutých kupujúcemu financujúcou bankou, za podmienok určených v bode d1) – d5) tejto kúpnej zmluvy, a to nasledovne:
* na účet **... banky, a.s.** so sídlom: ..., IČO: **...** (*ďalej len ako „záložný veriteľ“*), v sume na splatenie pohľadávky banky podľa predávajúcim predloženého Oznámenia o predčasnom splatení pohľadávky banky, v zmysle záväzku písmena d2) tohto bodu, vzniknutej titulom poskytnutého úveru, krytého záložným právom záložného veriteľa nižšie, na základe čoho bude záložný veriteľ zaviazaný zo zákona bez zbytočného odkladu po pripísaní vyčíslenej sumy na účet záložného veriteľa zaslať (podľa ustanovenia § 151md, ods. 3 Občianskeho zákonníka) kvitanciu - potvrdenie o splatení a zániku pohľadávky a súhlas s výmazom záložného práva záložného veriteľa podľa **V-.../...**, zo dňa **...**, zriadeného v prospech záložného veriteľa - na Okresný úrad **...**, Katastrálny odbor,
* v sume vo výške **...,- EUR (slovom: *...* eur)**,bezhotovostnýmbankovým prevodom na účet **... banka, a.s.** so sídlom: ..., IČO: ... (*ďalej len ako „záložný veriteľ“*), VS: **...** a ŠS: **...**, na splatenie pohľadávky banky, číslo účtu v tvare IBAN: **SK...**, podľa Oznámenia o predčasnom platení pohľadávky banky vzniknutej titulom poskytnutého úveru číslo: **...**, deň predčasného splatenia pohľadávky banky **...**, na základe čoho bude záložný veriteľ zaviazaný zo zákona bez zbytočného odkladu po pripísaní vyčíslenej sumy na účet záložného veriteľa zaslať (podľa ustanovenia § 151md, ods. 3 Občianskeho zákonníka) kvitanciu - potvrdenie o splatení a zániku pohľadávky a súhlas s výmazom záložného práva záložného veriteľa podľa **V-.../...**, zo dňa ..., zriadeného v prospech záložného veriteľa - na Okresný úrad **...**, Katastrálny odbor
* ostávajúcu časť tretej časti kúpne ceny (t. j. rozdiel tretej časti kúpnej ceny a vyčíslenia), v prospech účtu **predávajúceho** vedenéhov peňažnom ústave **... banka, a.s.** vo forme IBAN: **SK...**,

#### a to najneskôr do 15 kalendárnych dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy. Na čerpanie hypotekárneho úveru kupujúcemu musí dôjsť k súčasnému splneniu nasledovných podmienok:

#### predávajúci uzatvorí záložné zmluvy, ktorých predmetom bude zriadenie záložného práva k prevádzaným nehnuteľnostiam na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa – financujúcej banky voči kupujúcemu, v zmysle Čl. V. tejto zmluvy, ktorá vznikne z vyššie uvedeného poskytnutého hypotekárneho úveru použitého na úhradu časti dohodnutej kúpnej ceny za prevádzané nehnuteľnosti podľa tejto kúpnej zmluvy. Kupujúci z poverenia predávajúceho predloží návrh na vklad záložného práva podľa záložných zmlúv a záložné zmluvy v potrebnom počte do katastra nehnuteľností a to v štandardnom konaní a odovzdá predávajúcemu jednu kópiu potvrdeného návrhu na vklad, na ktorom bude vyznačené potvrdenie podateľne Okresného úradu ..., Katastrálny odbor o prevzatí takéhoto návrhu spolu s dátumom a hodinou jeho podania s číslom príslušného vkladového konania.

#### predávajúci predloží financujúcej banke originál alebo overenú kópiu súhlasu s predčasným splatením k úveru v zmysle písmena c) tohto bodu s vyčíslením zostatku úveru;

#### kupujúci predloží financujúcej banke originál rovnopisu návrh na vklad potvrdzujúci prebiehajúce konanie o vklade záložného práva v prospech financujúcej banky podľa záložnej zmluvy, opísané v písmene d1) a d2) tohto bodu zmluvy;

#### kupujúci po podpise tejto kúpnej zmluvy predloží jedno vyhotovenie kúpnej zmluvy s overenými podpismi predávajúceho financujúcej banke.

#### kupujúci predloží financujúcej banke doklad o úhrade druhej časti kúpnej ceny podľa bodu 6.2. písmena b) tejto Zmluvy.

Na základe tejto skutočnosti kupujúci vyhlasuje, že sa zaväzuje splnomocniť financujúcu banku k prevodu peňazí poskytnutých z úveru vo výške tretej časti kúpnej ceny na číslo účtu záložného veriteľa a predávajúceho v zmysle písmena c) tohto bodu.

* 1. Na základe dohody zmluvných strán podá návrh na vklad záložného práva, v štandardnom konaní príslušnému Okresnému úradu – katastrálnemu odboru s rozhodnutím do 30 dní od prijatia návrhu na vklad, k nehnuteľnostiam v prospech financujúcej banky (ako 1. v poradí) kupujúci a to na svoje náklady bezodkladne po tom, ako ich podpíše predávajúci.
  2. Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech kupujúceho (ako 2. v poradí) podpíšu a podajú zmluvné strany spoločne na príslušný okresný úrad najneskôr nasledujúci pracovný deň po podpise tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami avšak len za podmienky, že bol preukázateľne splnený záväzok kupujúceho v zmysle písmena b) bodu 6.2. tohto Článku, a že bol splnený záväzok kupujúceho v zmysle písme d1) tohto Článku zmluvy.
  3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že predložia financujúcej banke, v zmysle podmienok vyplývajúcich z úverovej zmluvy uzatvorenej medzi kupujúcim ako dlžníkom a financujúcou bankou, ako veriteľom, bezodkladne všetky listiny a uskutočnia všetky potrebné úkony potrebné k čerpaniu úveru vo výške 3. časti kúpnej ceny v zmysle ods.6.2. tohto článku zmluvy v prospech uvedených bankových účtov.

1. Predávajúci uhradí poplatky za osvedčovanie podpisov predávajúceho na tejto zmluve a správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva (66,- eur) uhradí kupujúci. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť správny poplatok za návrh na vklad záložného práva v prospech financujúcej banky.

Správa bytového domu

* 1. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy uzavretej so správcom bytového domu. Správcom bytového domu je na základe Zmluvy o výkone správy: **Bytové družstvo "Centrum" v Bratislave, so sídlom: Záhradnícka 25, 811 07 Bratislava, IČO: 00 176 834.**
  2. Predávajúci sa zaväzuje do podpisu tejto zmluvy predložiť kupujúcemu vyhlásenie správcu bytovému domu, že predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Toto vyhlásenie tvorí neoddeliteľnú súčasť návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho a bude doložené spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností.

Osobitné ustanovenia

* 1. Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady ani nedostatky na predmete prevodu, a to ani právne, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť, a ktoré by bránili v budúcom nerušenom užívaní predmetu prevodu kupujúcim. Predávajúci vyhlasuje, že nezatajil kupujúcemu žiadnu poruchu alebo vadu nehnuteľnosti, o ktorej by vedel v čase podpisu tejto zmluvy.
  2. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, ktorý je predmetom prevodu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy, so stavom spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a nebytovými priestormi, ich stav je mu známy a byt, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, pozemkoch a nebytových priestoroch preberá a kupuje v stave známom z obhliadky.

* 1. Predávajúci vyhlasuje, že do doby povolenia vkladu vlastníckeho práva v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy neprevedie nehnuteľnosti na tretiu osobu, tieto nezaťaží s výnimkou záložného práva v prospech financujúcej banky kupujúceho, ani nevykoná iný úkon, ktorý by mohol zmariť alebo obmedziť prevod vlastníckeho práva v zmysle tejto zmluvy. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že nehrozí žiadne konanie, ani nie je vedené žiadne konanie, ktoré by mohlo zmariť alebo obmedziť prevod vlastníckeho práva v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy na kupujúceho.
  2. Predávajúci vyhlasuje a zaručuje, že:

1. nehnuteľnosti sa v uvedenom podiele nachádzajú v jeho výlučnom vlastníctve;
2. je oprávnený s predmetom prevodu plne disponovať a vlastnícke právo k predmetu prevodu a výkon všetkých jeho imanentných súčastí, najmä právo predmet prevodu užívať a prevádzať, nie je obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom, dohodou alebo jednostranným vyhlásením voči tretej osobe, či už v ústnej  alebo v písomnej forme;
3. na predmete prevodu neviaznu žiadne záložné práva, akékoľvek iné ťarchy, akékoľvek práva tretích osôb, vrátane vecných bremien, nájomných práv a iných práv okrem tých, ktoré sú spomínané v ustanovení článku V. tejto zmluvy, t. j. budúceho záložného práva financujúcej banky, a okrem:

* **Záložné právo v prospech: ... a.s., IČO ... na byt č. ...., ..., , podľa V-24670/14 zo dňa 17.10.2014,** evidované na liste vlastníctva č. **...**, vedené pre k. ú. **...**, v časti C – ťarchy,

azároveň vyhlasuje, že nie sú a nebudú urobené žiadne opatrenia a kroky zo strany predávajúceho k zriadeniu takýchto práv k predmetu prevodu;

1. vo vzťahu k predmetu prevodu neprebiehajú žiadne súdne, reštitučné, exekučné, ani iné konania, ktoré by obmedzovali dispozičné právo predávajúceho, a takéto konania ani nehrozia;
2. nie sú evidované žiadne nedoplatky v súvislosti s predmetom prevodu, resp. jeho užívaním;
3. neuzavrel zmluvu o prevode vlastníctva ani inú zmluvu ohľadne prevodu alebo zaťaženia predmetu prevodu s inou osobou, a nezamlčal žiadne informácie, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie z tejto zmluvy;
4. uzavretie tejto zmluvy a vykonanie ktoréhokoľvek z jej ustanovení nie je v rozpore ani nebude porušením platných právnych predpisov Slovenskej republiky;
5. neexistujú žiadne zákonné ustanovenia, zmluvné ustanovenie ani súdne, príp. iné rozhodnutie, ktoré by predávajúcemu zabraňovalo v prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy;
6. nehrozí žiaden súdny ani iný spor voči predávajúcemu, ktorého dôsledky môžu mať podstatný negatívny dopad na vlastnícke právo predávajúceho k nehnuteľnostiam, ani nebolo vydané žiadne rozhodnutie, ktoré je právoplatné voči predávajúcemu, ktoré má podstatný negatívny dopad na vlastnícke právo predávajúceho k nehnuteľnostiam;
7. všetky daňové a iné odvodové povinnosti vzťahujúce sa k predmetu prevodu boli a sú riadne uhrádzané a predávajúci nemá vedomosť o uplatnených sankciách, nedoplatkoch a iných obdobných platbách vzťahujúcich sa k predmetu prevodu;
8. predávajúcemu nie je známa žiadna fyzická ani právnická osoba, ktorá by si mohla uplatňovať nárok na predmet prevodu alebo jeho časti, z akéhokoľvek právneho titulu, a ich vlastnícke právo k predmetu prevodu nie je predmetom súdneho sporu, výkonu rozhodnutia ani exekučného konania;
9. k predmetu prevodu neboli zriadené žiadne predkupné práva, zabezpečovacie prevody práv, opcie, zmluvy o budúcej zmluve, nájomné ani podnájomné zmluvy, iné užívacie práva, nebol podaný žiadny návrh na vklad, návrh alebo podnet na záznam alebo poznámku k nehnuteľnostiam okrem tých uvedených v tejto zmluvy;
10. všetky informácie poskytnuté v tejto zmluve  sú v čase jej podpisu zo všetkých hľadísk pravdivé, presné a nie sú vedome zavádzajúce;
11. vykoná všetky kroky a vyvinú maximálne úsilie nevyhnutné na to, aby kupujúci nadobudol vlastnícke právo k predmetu prevodu v súlade s touto zmluvou.
    1. Zmluvné strany berú na vedomie, že sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané odo dňa podpisu zmluvy, a preto túto zmluvu nie je možné zmeniť ani doplniť bez písomného súhlasu oboch zmluvných strán.
    2. Predávajúci odovzdá nehnuteľnosti kupujúcemu v stave známom z ich obhliadky, spolu so všetkými kľúčmi od vchodových dverí bytového domu, od vnútorných dverí bytu, poštovej schránky, nikým neobývanú, neužívanú a bez akéhokoľvek nároku na zabezpečenie bytovej náhrady alebo prístrešia zo strany kupujúceho, a to **do pätnástich (15) kalendárnych dní od úhrady celej dohodnutej kúpnej ceny** v zmysle Čl.VI. ods.6.2. tejto zmluvy. Zaplatením kúpnej ceny sa rozumie pripísanie 2. a 3. časti kúpnej ceny na predávajúcim uvedené bankové účty.

* 1. Predávajúci sa zaväzuje, že **do dňa odovzdania nehnuteľností** **kupujúcemu** zabezpečí na predmete prevodu vysťahovanie sa všetkých osôb, ktorých právo obývať byt je odvodené od vlastníckeho práva predávajúceho.
  2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri preberaní bytu a kľúčov spíšu zápisnicu vo forme preberacieho protokolu, v ktorej zmluvné strany uvedú odpis čísel a stavov všetkých meračov médií, a v ktorej potvrdia, že stav bytu a jeho súčasti zodpovedajú skutočnostiam uvedeným v tejto zmluve, ďalej dátum a miesto spísania zápisnice s podpismi zmluvných strán.
  3. Predávajúci sa zaväzuje v deň odovzdania bytu, najneskôr však **do troch (3) pracovných dní od odovzdania bytu kupujúcemu**, odhlásiť si odber jednotlivých energií a služieb súvisiacich s jeho užívaním (elektrina, plyn, správa bytového domu) a kupujúci sa v tento deň zaväzuje prihlásiť si odber jednotlivých energií a služieb súvisiacich s užívaním bytu (elektrina, plyn, správa bytového domu). Poplatky spojené s vlastníctvom nehnuteľností a ich užívaním hradí predávajúci do dňa odovzdania nehnuteľností kupujúcemu.
  4. Predávajúci sa zaväzuje, že najneskôr **do tridsiatich (30) kalendárnych dní od odovzdania nehnuteľností** **kupujúcemu** sa prehlási k trvalému pobytu alebo prechodnému pobytu do inej nehnuteľnosti, ak by mal predávajúci v čase podpisu tejto zmluvy v byte nahlásený trvalý alebo prechodný pobyt, a zároveň že zabezpečí, aby všetky osoby prihlásené k trvalému alebo prechodnému pobytu v byte si najneskôr **do tridsiatich (30) kalendárnych** **dní** **od odovzdania nehnuteľností** **kupujúcemu** odhlásili trvalý, resp. prechodný pobyt, z bytu. Predávajúci tiež zabezpečí, že k tomuto dňu nebude na byte evidované žiadne sídlo ani miesto podnikania žiadnej fyzickej alebo právnickej osoby.
  5. Predávajúci sa zaväzuje uhradiť kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR za každý celý deň omeškania s odovzdaním predmetu prevodu podľa tejto zmluvy.
  6. Kupujúci nemá nárok na zmluvnú pokutu, súvisiacu s odovzdaním bytu, pokiaľ by k odovzdaniu bytu nedošlo zo zavinenia kupujúceho.
  7. Kupujúci vyhlasuje, že nehnuteľnosti pozná z osobnej obhliadky na mieste samom a tieto kupuje v danom stave bez výhrad.

Odstúpenie od zmluvy

* 1. Kupujúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak
* ak predávajúci do právoplatnosti povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho k nehnuteľnostiam zriadi alebo zriadil na nehnuteľnostiach alebo ich ľubovoľnej časti akúkoľvek ťarchu, s výnimkou záložného práva v prospech financujúcej banky v zmysle ustanovení tejto zmluvy; alebo
* ak v období po právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho bude na základe rozhodnutia súdu alebo iného štátneho orgánu rozhodnutie Okresného úradu podľa predchádzajúcej vety zrušené; alebo
* ak ktorékoľvek z vyhlásení predávajúceho uvedené v Čl. VIII. tejto zmluvy sa v čase uzavretia tejto zmluvy nezakladalo na pravde; alebo
* predávajúci neposkytne potrebnú súčinnosť v zmysle Čl. VI. ods. 6.5. alebo Čl. X. ods. 4. zmluvy.
  1. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak bude kupujúci v omeškaní viac ako desať (10) kalendárnych dní so zaplatením celej kúpnej ceny alebo jej časti podľa podmienok dohodnutých v Čl.VI. ods. 6.2. tejto zmluvy.
  2. Odstúpenie od zmluvy musí byť vyhotovené v písomnej podobe a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od počiatku ruší.
  3. Doručením sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie najmenej trojdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou, vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy, iba žeby odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu bydliska, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností.
  4. V prípade zániku tejto zmluvy sú si zmluvné strany povinné vrátiť navzájom všetky plnenia, okrem tých, ktoré môžu byť započítané voči sankciám, ktoré na základe tejto zmluvy získali do pätnástich (15) pracovných dní od zániku tejto zmluvy. Ak zánik tejto zmluvy nastane po rozhodnutí o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho, je kupujúci povinný do troch (3) pracovných dní od zániku tejto zmluvy uskutočniť právne úkony potrebné k obnoveniu vlastníckeho práva predávajúceho k nehnuteľnostiam (napr. vydanie písomného súhlasu s odstúpením od zmluvy s úradne overenými podpismi kupujúceho). Kupujúci je tiež povinný do pätnástich (15) pracovných dní od zániku tejto zmluvy a navrátenia poskytnutých plnení zabezpečiť zrušenie záložného práva zriadeného k nehnuteľnostiam v prospech financujúcej banky.

Platnosť a účinnosť zmluvy

* 1. Táto zmluva nadobudne platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Ustanovením predchádzajúcej vety nie je dotknutá právna účinnosť prevodu vlastníckych práv k predmetu prevodu, ktorá nastane v súlade s platnou právnou úpravou až na základe právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu o jeho povolení.
  2. Zmluvné strany sú povinné v prípade, ak okresný úrad preruší alebo zastaví konanie vo veci samej, vo vzájomnej súčinnosti doplniť návrh, prílohy alebo túto zmluvu v zmysle rozhodnutia okresného úradu tak, aby sa odstránili prekážky povolenia vkladu vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti. V prípade, ak niektorá zmluvná strana nesplní túto svoju povinnosť ani na výzvu, je druhá strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť písomným doručeným odstúpením na adresu zmluvnej strany, príp. osoby ňou splnomocnenej vo veci konať a vymáhať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti dohodnutej v tomto odseku zmluvy.
  3. V prípade, že príslušný okresný úrad neuskutoční prevod vlastníctva nehnuteľností, pretože návrh na vklad vlastníckeho práva právoplatne zamietne alebo zastaví, prípadne ak bude prerušené konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy na viac ako štyridsať (40) kalendárnych dní, predávajúci a kupujúci majú právo odstúpiť od tejto zmluvy. Právo odstúpiť od tejto zmluvy nemá tá zo zmluvných strán, ktorá neposkytne súčinnosť potrebnú na odstránenie dôvodov, pre ktoré bolo konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy prerušené, zastavené alebo zamietnuté.
  4. Zmluvné strany sú povinné zabezpečiť svoju súčinnosť s príslušným okresným úradom pri odstraňovaní prípadných nedostatkov tejto zmluvy alebo návrhu na vklad, brániacich vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho.

Záverečné ustanovenia

* 1. Zmluva sa vyhotovuje v piatich (5) rovnopisoch. Predávajúci obdrží jeden (1) rovnopis, kupujúci obdrží jeden (1) rovnopis, jeden (1) rovnopis bude predložený financujúcej banke a dva (2) rovnopisy budú predložené Okresnému úradu Bratislava - katastrálnemu odboruÚprav.
  2. Zmeny tejto zmluvy je možné robiť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, a to len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
  3. Na právne vzťahy neupravené v tejto zmluve a vzniknuté z tejto zmluvy sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
  4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, že s obsahom tejto zmluvy sa dôkladne oboznámili a rozumejú mu, že táto zmluva je uzatvorená slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie je uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že právny úkon je urobený v predpísanej forme a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa ...

Za predávajúceho: Za kupujúceho:

.................................................. ..................................................

......

*/osvedčený podpis/*

**príloha č. 1 – Rozpis zariadenia a vybavenia bytu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov položky, ktorá je predmetom prevodu** | **Počet kusov** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |