

**Kúpna zmluva na byt – notárska úschova. FIKTÍVNY VYPLNENÝ VZOR – iba ukážka vyplnenia. Osoby, adresy, rodné čísla, majetok, účty a všetky ďalšie údaje sú vymyslené. Pred použitím doplňte vlastné údaje a posúďte svoju situáciu.**

## **KÚPNA ZMLUVA**

o prevode vlastníctva bytu, uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### **Článok I Zmluvné strany**

#### **Predávajúci:**

1. **Peter Mrkvička**, nar. 15. 12. 1970, rod. Mrkvička, rodné číslo: 7012150013, trvale bytom Mrkvová 12, 900 01 Mrkvičkovo, štátne občianstvo: Slovenská republika

(ďalej len „predávajúci“)

a

#### **Kupujúci:**

1. **Jana Mrkvičková**, nar. 12. 3. 1992, rod. Mrkvičková, rodné číslo: 9253120019, trvale bytom Záhradná 8, 900 01 Mrkvičkovo, štátne občianstvo: Slovenská republika

(ďalej len „kupujúci“)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

### **Článok II Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy sú nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1234 , okres Bratislava , obec Mrkvičkovo , katastrálne územie Mrkvičkovo, a to:

- a) byt č. 8, poschodie: 2. poschodie, vchod: Mrkvová 12, nachádzajúci sa v dome súpisné číslo 120, postavenom na pozemku parcela registra „C“ parc. č. 120/1,
- b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 6500/100000,
- c) spoluvlastnícky podiel na pozemku – parcela registra „C“ č. 120/1, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 600 m<sup>2</sup> – vo veľkosti 6500/100000

(ďalej spolu len „nehnuteľnosti“; byt uvedený v písmene a) ďalej aj len „byt“).

2. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1.

3. Predávajúci touto zmluvou predáva kupujúcemu nehnuteľnosti so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom a kupujúci ich za dohodnutú kúpnu cenu kupuje.

4. Kupujúci nadobúda nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva v podiele 1/1.

### **Článok III**

#### **Opis bytu, spoločných častí domu a úprava práv k pozemku**

1. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 65 m<sup>2</sup>. Byt pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC a predsieni; príslušenstvom je pivnica č. 8
2. Vybavenie bytu tvorí: Kuchynská linka, sanitárne zariadenia, radiátory a vodomery.
3. Spoločné časti domu sú určené a opísané takto: Základy, strecha, obvodové múry, chodby, vchod, schodisko a nosné konštrukcie.
4. Spoločné zariadenia domu sú určené a opísané takto: Výťah, spoločné rozvody vody, kanalizácie a elektriny a bleskozvod.
5. Príslušenstvo domu: Dom nemá osobitné príslušenstvo.
6. Spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a prípadný príľahlý pozemok užívajú spoločne všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, s výnimkou práv výlučného užívania výslovne uvedených v tejto zmluve.
7. S vlastníctvom bytu je spojené právo výlučne užívať časti domu, ktoré prechádza na kupujúceho spolu s vlastníctvom bytu: Na byte neviaznu osobitné práva výlučného užívania spoločných častí.
8. Spolu s bytom sa na kupujúceho prevádza aj spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom v rozsahu podľa článku II. Práva a povinnosti k pozemku zastavanému domom vykonáva kupujúci ako spoluvlastník spolu s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
9. Dom nemá príľahlý pozemok podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona o vlastníctve bytov.

### **Článok IV**

#### **Kúpna cena a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti vo výške **180 000 €** (slovom: stoosemdesiatisíc eur).
2. Dohodnutý spôsob zabezpečenia kúpnej ceny: notárska úschova peňazí . Osoba spravujúca peniaze: JUDr. Modelového Notára, notára v Mrkvičkove (fiktívna osoba) (ďalej len „správca peňazí“). Kupujúci zložia alebo nechajú viazať celú cenu na účte IBAN SK39 1200 0000 0012 3456 7892 najneskôr do 10 dní od podpisu tejto zmluvy všetkými účastníkmi.
3. Zmluvné strany pred zložením alebo viazaním ceny zabezpečia dokument zaväzujúci správcu peňazí: Notárska zápisnica o úschove MODEL- N-15/2026 z 5. 10. 2026 (fiktívna listina) . Dokument musí byť prijatý správcou peňazí a obsahovať zhodné podmienky výplaty a vrátenia. Samotná táto kúpna zmluva nezaväzuje správcu peňazí, ktorý nie je jej účastníkom.
4. Výplata predávajúcim je viazaná na predloženie rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v dohodnutom rozsahu a aktuálneho listu vlastníctva so splnenými podmienkami tiarch. Prípustné ťarchy pri výplate: Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.. Výplata príjemcom, jej

rozdelenie a účty: Peter Mrkvička: celá kúpna cena na účet SK3112000000198742637541.. Správca peňazí vyplatí príslušnú sumu do 5 dní po splnení a doložení podmienok podľa osobitného dokumentu.

5. Pri právoplatnom zamietnutí návrhu na vklad alebo zastavení konania a pri platnom zániku zmluvy sa nepoužité peniaze vrátia kupujúcim do 5 dní od doloženia rozhodujúcej skutočnosti podľa dokumentu správcu peňazí. Prijemcovia, účty a postup pri spore o podmienky vrátenia: Jana Mrkvičková: nespotrebovaná kúpna cena na účet SK6612000000001234567891; pri spore postup podľa osobitného dokumentu o úschove. . Časť už použitú na splatenie starej hypotéky vrátia predávajúci podľa osobitného dojednania tejto zmluvy.
6. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa podá najneskôr do 5 dní odo dňa potvrdeného zloženia alebo viazania celej kúpnej ceny podľa osobitného dokumentu.

## **Článok V**

### **Vyhlásenia zmluvných strán a stav bytu**

1. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s nehnuteľnosťami nakladať, jeho zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na nehnuteľnostiach neviazu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená, predkupné práva ani nájomné práva, s výnimkou zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov.
2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že byt nie je prenajatý ani inak prenechaný do užívania tretej osobe, nehnuteľnosti nie sú predmetom súdneho, exekučného ani iného konania a nie sú mu známe žiadne skutočnosti, ktoré by bránili ich prevodu alebo povoleniu vkladu.
3. Predávajúci upozornil kupujúceho na tieto vady bytu, o ktorých vie: Predávajúcemu nie sú známe žiadne vady.
4. Kupujúci vyhlasuje, že sa so stavom bytu a spoločných častí domu oboznámil osobnou obhliadkou a byt kupuje v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy, s prihliadnutím na jeho bežné opotrebenie a na vady uvedené v tejto zmluve.

## **Článok VI**

### **Správa domu a úhrady spojené s bytom**

1. Správu domu vykonáva správca Správa Mrkvičkovo, s. r. o. (fiktívny správca) na základe zmluvy o výkone správy. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k tejto zmluve o výkone správy; práva a povinnosti z nej prechádzajú na kupujúceho nadobudnutím vlastníctva bytu (§ 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov).
2. Predávajúci vyhlasuje, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu ani na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, čo preukazuje potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy (§ 5 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov).
3. Povinnosť kupujúcich poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv

vzniká od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade (§ 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.). Úhrady za spotrebované služby a energie si strany medzi sebou vyrovnajú podľa skutočného obdobia užívania, dátumu odovzdania a stavov meračov uvedených v protokole; ročné vyúčtovanie si po jeho doručení predložia a primerane vyrovnajú. Táto vnútorná dohoda nemení zákonné nároky správcu alebo spoločenstva ani dodávateľov (§ 10 ods. 6).

## **Článok VII**

### **Odovzdanie bytu**

1. Predávajúci odovzdá kupujúcemu byt vypratáný, so všetkými kľúčmi a dokladmi potrebnými na jeho užívanie najneskôr do 14 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Predávajúci nie je povinný odovzdať byt skôr, ako bude zaplatená celá kúpna cena.
2. O odovzdaní a prevzatí bytu spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom uvedú najmä stav bytu, stavy meračov energií a vody a počet odovzdaných kľúčov.
3. Predávajúci sa zaväzuje do dňa odovzdania bytu zabezpečiť, aby v byte nemala hlásený trvalý pobyt žiadna osoba, a ukončiť alebo previesť zmluvy s dodávateľmi energií a služieb, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Nebezpečenstvo náhodnej skazy a náhodného zhoršenia bytu prechádza na kupujúceho dňom odovzdania bytu.

## **Článok VIII**

### **Nadobudnutie vlastníckeho práva a vklad do katastra**

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vkladom do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 28 ods. 3 katastrálneho zákona).
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva podá kupujúci v lehote podľa článku IV tejto zmluvy; druhá zmluvná strana poskytne potrebnú súčinnosť.
3. Správny poplatok za návrh na vklad uhradí predávajúci; kupujúci mu nahradí celý preukázateľne zaplatený správny poplatok (§ 5 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov).
4. Ak okresný úrad konanie o návrhu na vklad preruší, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu poskytnúť si súčinnosť potrebnú na odstránenie nedostatkov, a to aj uzavretím dodatku k tejto zmluve (§ 42 ods. 4 katastrálneho zákona).

## **Článok IX**

### **Odstúpenie od zmluvy**

1. Predávajúci môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak kupujúci nezaplatí alebo nezloží kúpnu cenu alebo jej časť v lehote podľa článku IV ani v dodatočnej primeranej lehote určenej v písomnej výzve predávajúceho.
2. Kupujúci môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak sa niektoré z vyhlásení predávajúceho podľa článku V ukáže nepravdivým alebo ak bude návrh na vklad zamietnutý z dôvodu

na strane predávajúceho.

3. Odstúpenie musí byť písomné a je účinné dňom doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením sa zmluva od začiatku zrušuje a zmluvné strany sú povinné vrátiť si všetko, čo si podľa nej plnili (§ 48 ods. 2 a § 457 Občianskeho zákonníka). Ak účastník platne odstúpi od zmluvy po podaní návrhu na vklad a pred vydaním rozhodnutia o návrhu, bez zbytočného odkladu oznámi a doloží túto skutočnosť príslušnému okresnému úradu; na zastavenie konania sa vzťahuje § 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona. Ak bolo rozhodnutie už vydané, zmluvné strany zabezpečia vrátenie plnení a usporiadanie zápisu práv postupom zodpovedajúcim právnomu stavu. Táto zmluva nezakladá automatické zastavenie skončeného konania.

## **Článok X**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. Vecnoprávne účinky nastanú povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom, zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a katastrálnym zákonom.
3. Podpis predávajúceho na tejto zmluve musí byť úradne osvedčený (§ 42 ods. 3 katastrálneho zákona).
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Dva rovnopisy sú určené pre okresný úrad, katastrálny odbor, na účely konania o povolení vkladu a ostatné dostanú zmluvné strany.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Mrkvičkove dňa 5. 10. 2026

V Mrkvičkove dňa 5. 10. 2026

.....  
Predávajúci  
Peter Mrkvička  
(úradne osvedčený podpis)

.....  
Kupujúci  
Jana Mrkvičková

### **Prílohy:**

1. Potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov o tom, že predávajúci nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 5 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov)