

Kúpna zmluva na dom s pozemkami – 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 domu a pozemkov, uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník 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) pozemky:

Parcela č.	Register	Druh pozemku	Výmera (m ²)
240/1	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	150
240/2	„C“	Záhrada	650

b) stavba: rodinný dom so súpisným číslom 24 na pozemku parc. č. 240/1

(ďalej spolu len „nehnuteľnosti“; stavba uvedená v písmene b) ďalej aj len „dom“).

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 a stav nehnuteľností

1. Opis domu: Prízemný rodinný dom so štyrmi izbami, kuchyňou, kúpeľňou, WC a technickou miestnosťou.
2. Spolu s nehnuteľnosťami prechádzajú na kupujúceho aj tieto ich súčasti a príslušenstvo, ktoré nie sú samostatne zapísané v katastri nehnuteľností: Oplotenie, brána a vodovodná, kanalizačná a elektrická prípojka.
3. Dom je napojený na tieto prípojky a siete: Verejný vodovod, kanalizácia a elektrina.
4. Predávajúci vyhlasuje, že prístup k nehnuteľnostiam je zabezpečený takto: Priamo z miestnej komunikácie na parcele C č. 240/3 vo vlastníctve obce Mrkvičkovo.
5. Predávajúci vyhlasuje, že na predávaných pozemkoch sa nenachádzajú stavby vo vlastníctve tretích osôb a že stavby, ktoré podliehajú zápisu do katastra nehnuteľností, sú v ňom zapísané.
6. Predávajúci upozornil kupujúceho na tieto vady nehnuteľností, o ktorých vie: Predávajúcemu nie sú známe žiadne vady.
7. Kupujúci vyhlasuje, že sa so stavom nehnuteľností oboznámil osobnou obhliadkou, oboznámil sa aj s ich zápisom v katastri nehnuteľností a nehnuteľnosti kupuje v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto zmluvy, s prihliadnutím na ich vek, bežné opotrebenie a vady uvedené v tejto zmluve.

Článok IV

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti vrátane ich súčastí a príslušenstva vo výške **280 000 €** (slovom: dvestoosemdesiatisíc 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: Žiadne, s výnimkou výslovne uvedených prevzatých tiarch. . 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 predávajúceho

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.
2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že nehnuteľnosti nie sú prenajaté ani inak prenechané do užívania tretej osobe, 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 sa zaväzuje uhradiť všetky platby za energie, vodu, odvoz odpadu a iné služby spojené s nehnuteľnosťami za obdobie do ich odovzdania.

Článok VI

Odobzdanie nehnuteľností

1. Predávajúci odovzdá kupujúcemu nehnuteľnosti, dom vypratáný, spolu so všetkými kľúčmi a dokladmi k domu, ktoré má k dispozícii (najmä projektovou dokumentáciou, kolaudačným rozhodnutím a revíznymi správami), najneskôr do 14 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Predávajúci nie je povinný odovzdať nehnuteľnosti skôr, ako bude zaplatená celá kúpna cena.
2. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom uvedú najmä stav domu, stavy meračov energií a vody a počet odovzdaných kľúčov.
3. Predávajúci sa zaväzuje do dňa odovzdania domu zabezpečiť, aby v ňom 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 nehnuteľností prechádza na kupujúceho dňom ich odovzdania.
5. Budova podlieha povinnej energetickej certifikácii. Predávajúci zabezpečia platný energetický certifikát ku dňu uzatvorenia zmluvy a pri predaji ho odovzdajú kupujúcim. Identifikácia certifikátu: MODEL- EC-24/2026, platnosť do 5. 10. 2036, energetická trieda B (fiktívny certifikát).. (§ 5 ods. 2 písm. a), § 8 ods. 1 písm. c) a ods. 2 písm. c)

Článok VII

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 znáša kupujúci.
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 VIII

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 III alebo 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 IX

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 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