

KÚPNA ZMLUVA

o prevode vlastníctva nebytového priestoru, 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. [meno a priezvisko], nar. [dátum narodenia], rod. [rodné priezvisko], rodné číslo: [rodné číslo], trvale bytom [ulica a číslo, PSČ, obec], štátne občianstvo: [štátne občianstvo]

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci:

1. [meno a priezvisko], nar. [dátum narodenia], rod. [rodné priezvisko], rodné číslo: [rodné číslo], trvale bytom [ulica a číslo, PSČ, obec], štátne občianstvo: [štátne občianstvo]

(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. [číslo listu vlastníctva], okres [okres], obec [obec], katastrálne územie [katastrálne územie], a to:
 - a) nebytový priestor č. [číslo nebytového priestoru], poschodie: [poschodie], vchod: [vchod], nachádzajúci sa v dome súpisné číslo [súpisné číslo domu], postavenom na pozemku parcela registra „C“ parc. č. [parcela pod domom (register „C“)],
 - b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti [podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu],
 - c) [ak sa prevádza aj podiel na pozemku:] spoluvlastnícky podiel na pozemku – [pozemok (parcela, druh, výmera)] – vo veľkosti [podiel na pozemku]
 - d) [ak sa prevádza aj podiel na príľahlom pozemku:] spoluvlastnícky podiel vo veľkosti [podiel na príľahlom pozemku] na príľahlom pozemku označenom parcelnými údajmi v článku III tejto zmluvy

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

2. *[ak má nebytový priestor jedného vlastníka:]* Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1.
3. *[ak nebytový priestor predávajú manželia z bezpodielového spoluvlastníctva:]* Predávajúci sú manželia a nehnuteľnosti sú v ich bezpodielovom spoluvlastníctve.
4. *[ak nebytový priestor predávajú podieloví spoluvlastníci:]* Predávajúci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v týchto podieloch: **[podieľ predávajúcich]**.
5. Predávajúci touto zmluvou predáva kupujúcemu nehnuteľnosti so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom a kupujúci ich za dohodnutú kúpnu cenu kupuje.
6. *[ak kupuje jedna osoba:]* Kupujúci nadobúda nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva v podiele 1/1.
7. *[ak kupujú manželia do bezpodielového spoluvlastníctva:]* Kupujúci sú manželia a nehnuteľnosti nadobúdajú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.
8. *[ak kupujú viaceré osoby do podielového spoluvlastníctva:]* Kupujúci nadobúdajú nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva v týchto podieloch: **[podieľ kupujúcich]**.

Článok III

Opis nebytového priestoru, spoločných častí domu a úprava práv k pozemku

1. Podlahová plocha nebytového priestoru vrátane príslušenstva je **[podlahová plocha nebytového priestoru (m²)]** m². Nebytový priestor pozostáva z **[opis a účel nebytového priestoru]**
2. Vybavenie nebytového priestoru tvorí: **[vybavenie nebytového priestoru]**
3. Spoločné časti domu sú určené a opísané takto: **[určenie a opis spoločných častí domu]**
4. Spoločné zariadenia domu sú určené a opísané takto: **[určenie a opis spoločných zariadení domu]**
5. Príslušenstvo domu: **[určenie a opis príslušenstva domu]**
6. *[ak ich užívajú všetci vlastníci:]* 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. *[ak niektoré časti užívajú len určití vlastníci:]* Len niektorí vlastníci užívajú tieto spoločné časti, zariadenia, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok; ich určenie, oprávnení vlastníci a podklad práva užívania: **[časti s obmedzeným užívaním a oprávnení vlastníci]**. Ostatné spoločné časti a zariadenia domu, príslušenstvo a prípadný príľahlý pozemok užívajú všetci vlastníci, s výnimkou práv výlučného užívania výslovne uvedených v tejto zmluve.
8. *[ak sa prevádza podiel na pozemku pod domom:]* Spolu s nebytovým priestorom 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. *[ak pozemok pod domom patrí inému vlastníkovi:]* Pozemok zastavaný domom nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy. Práva k nemu sú upravené takto: **[právny vzťah k pozemku pod domom]**
10. *[ak príľahlý pozemok neexistuje:]* Dom nemá príľahlý pozemok podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona o vlastníctve bytov.

[ak dom má príľahlý pozemok:]

11. Príľahlý pozemok je určený týmito parcelami v katastrálnom území **[katastrálne územie]**. Opis príľahlého pozemku: **[opis príľahlého pozemku]**

Parcela č.	Register	Druh pozemku	Výmera (m ²)
[parcelné číslo]	[„C“ / „E“]	[druh pozemku]	[výmera (m²)]
[parcelné číslo]	[„C“ / „E“]	[druh pozemku]	[výmera (m²)]
[parcelné číslo]	[„C“ / „E“]	[druh pozemku]	[výmera (m²)]
[parcelné číslo]	[„C“ / „E“]	[druh pozemku]	[výmera (m²)]

12. *[ak sa prevádza podiel na príľahlom pozemku:]* Spolu s nebytovým priestorom sa na kupujúceho prevádza spoluvlastnícky podiel na každej uvedenej parcele príľahlého pozemku vo veľkosti **[podiel na príľahlom pozemku]**. Kupujúci vykonáva práva a povinnosti k príľahlému pozemku ako spoluvlastník spolu s ostatnými spoluvlastníkmi v rozsahu týchto podielov a práv užívania výslovne uvedených v tejto zmluve.
13. *[ak sa podiel na príľahlom pozemku neprevádza:]* Príľahlý pozemok nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy. Práva k nemu sú upravené takto: **[práva k príľahlému pozemku, na ktorom sa podiel neprevádza]**

Článok IV

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti vo výške **[kúpna cena (€)]** (slovom: **[kúpna cena (€)]**).

[pri platbe cez úschovu:]

2. Kupujúci zloží celú kúpnu cenu do **[notárskej úschovy / advokátskej úschovy / bankovej úschovy]** u **[uschovávateľ (v 2. páde)]** (ďalej len „uschovávateľ“) najneskôr do **[lehota na zaplatenie / zloženie ceny (dni)]** dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami. Podmienky úschovy upraví zmluva o úschove alebo zápisnica o úschove v súlade s touto zmluvou.
3. Uschovávateľ vyplatí kúpnu cenu na účet predávajúceho IBAN **[IBAN účtu predávajúceho]** po predložení rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho alebo výpisu z listu vlastníctva, na ktorom je kupujúci zapísaný ako vlastník nehnuteľností. Ak bude návrh na vklad zamietnutý alebo konanie o ňom zastavené, uschovávateľ vráti kúpnu cenu kupujúcemu.
4. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa podá najneskôr do **[lehota na podanie návrhu na**

vkład (dni)] dní odo dňa zloženia celej kúpnej ceny do úschovy.

[pri platbe na účet pred podaním návrhu na vkład:]

5. Kupujúci zaplatí celú kúpnu cenu bankovým prevodom na účet predávajúceho IBAN **[IBAN účtu predávajúceho]** najneskôr do **[lehota na zaplataenie / zloženie ceny (dni)]** dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami. Kúpna cena je zaplataená dňom jej pripísania na účet predávajúceho.
6. Návrh na vkład vlastníckeho práva sa podá najneskôr do **[lehota na podanie návrhu na vkład (dni)]** dní odo dňa pripísania celej kúpnej ceny na účet predávajúceho.

[pri financovaní hypotekárnym úverom:]

7. Časť kúpnej ceny vo výške **[časť ceny z vlastných zdrojov (€)]** zaplatí kupujúci z vlastných zdrojov na účet predávajúceho IBAN **[IBAN účtu predávajúceho]** najneskôr do **[lehota na zaplataenie / zloženie ceny (dni)]** dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami.
8. Zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške zaplatí kupujúci z úveru poskytnutého **[banka poskytujúca úver (v 2. páde)]** (ďalej len „banka“), a to bankovým prevodom na účet predávajúceho IBAN **[IBAN účtu predávajúceho]** po splnení podmienok čerpania úveru, najneskôr do **[lehota na vyplataenie úveru po vklade (dni)]** dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
9. Predávajúci berie na vedomie, že kupujúci zriadi na zabezpečenie úveru v prospech banky záložné právo k nehnuteľnostiam a že zmluvu o jeho zriadení môže uzavrieť už pred nadobudnutím vlastníckeho práva (§ 151d ods. 4 Občianskeho zákonníka). Predávajúci poskytne kupujúcemu a banke súčinnosť potrebnú na čerpanie úveru.
10. Návrh na vkład vlastníckeho práva sa podá najneskôr do **[lehota na podanie návrhu na vkład (dni)]** dní odo dňa zaplataenia časti kúpnej ceny z vlastných zdrojov.

[pri platbe až po povolení vkladu:]

11. Kupujúci zaplatí celú kúpnu cenu bankovým prevodom na účet predávajúceho IBAN **[IBAN účtu predávajúceho]** najneskôr do **[lehota na zaplataenie / zloženie ceny (dni)]** dní odo dňa doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
12. Návrh na vkład vlastníckeho práva sa podá najneskôr do **[lehota na podanie návrhu na vkład (dni)]** dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami.
13. *[nepovinné – ak sa z kúpnej ceny splatí hypotéka predávajúceho:]* Na nehnuteľnostiach viazne záložné právo v prospech **[záložný veriteľ predávajúceho (v 2. páde)]** na zabezpečenie pohľadávky z úveru predávajúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že odchylne od predchádzajúcich odsekov sa z kúpnej ceny najskôr uhradí suma potrebná na úplné splataenie tejto pohľadávky, a to priamo na účet záložného veriteľa podľa jeho potvrdenia o výške zostatku; predávajúcemu sa vyplatí len zvyšok kúpnej ceny. Predávajúci zabezpečí, aby záložný veriteľ bez zbytočného odkladu po splatení pohľadávky vydal potvrdenie o jej zániku a aby bol podaný návrh na výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností.

Článok V

Vyhlasenia zmluvných strán a stav nebytového priestoru

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 [dálej záložného práva, ktoré bude vymazané podľa článku IV].
2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že nebytový priestor 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 nebytového priestoru, o ktorých vie: [známe vady nebytového priestoru]
4. Kupujúci vyhlasuje, že sa so stavom nebytového priestoru a spoločných častí domu oboznámil osobnou obhliadkou a nebytový priestor 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 nebytovým priestorom

1. [ak dom spravuje spoločenstvo vlastníkov:] Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ([názov správcu alebo spoločenstva]) na základe zmluvy o spoločenstve. Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k tejto zmluve o spoločenstve.
2. [ak dom spravuje správca:] Správu domu vykonáva správca [názov správcu alebo spoločenstva] 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 nebytového priestoru (§ 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov).
3. [ak dom nemá správcu ani spoločenstvo:] V dome sú najviac tri byty a nebytové priestory, a preto sa naň nevzťahuje povinnosť zabezpečiť správu domu správcom alebo spoločenstvom (§ 6 ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov). Kupujúci bude spravovať spoločné časti a zariadenia domu spolu s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov.
4. [ak dom má správcu alebo spoločenstvo:] Predávajúci vyhlasuje, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru 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).
5. Úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv platí predávajúci do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom

bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho; od prvého dňa nasledujúceho mesiaca ich platí kupujúci (§ 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov). Preplatky a nedoplatky z ročného vyúčtovania si zmluvné strany vyrovnajú pomerne podľa obdobia, za ktoré boli povinné úhrady platiť.

Článok VII

Odovzdanie nebytového priestoru

1. Predávajúci odovzdá kupujúcemu nebytový priestor vypratý, so všetkými kľúčmi a dokladmi potrebnými na jeho užívanie najneskôr do [odovzdanie nebytového priestoru – počet dní po vklade] dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Predávajúci nie je povinný odovzdať nebytový priestor skôr, ako bude zaplatená celá kúpna cena.
2. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom uvedú najmä stav nebytového priestoru, stavy meračov energií a vody a počet odovzdaných kľúčov.
3. Predávajúci sa zaväzuje do dňa odovzdania nebytového priestoru zabezpečiť, aby v nebytovom priestore 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 nebytového priestoru prechádza na kupujúceho dňom odovzdania nebytového priestoru.
5. [nepovinné – zmluvná pokuta za omeškanie s odovzdaním nebytového priestoru:] Ak bude predávajúci v omeškaní s odovzdaním nebytového priestoru, zaplatí kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške [zmluvná pokuta za každý deň omeškania (€)] za každý aj začatý deň omeškania. Kupujúci má popri zmluvnej pokute právo aj na náhradu škody, ktorá zmluvnú pokutu presahuje.

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. [ak návrh podáva kupujúci:] Návrh na vklad vlastníckeho práva podá kupujúci v lehote podľa článku IV tejto zmluvy; druhá zmluvná strana poskytne potrebnú súčinnosť.
3. [ak návrh podáva predávajúci:] Návrh na vklad vlastníckeho práva podá predávajúci v lehote podľa článku IV tejto zmluvy; druhá zmluvná strana poskytne potrebnú súčinnosť.
4. [ak návrh podávajú strany spoločne:] Návrh na vklad vlastníckeho práva podajú zmluvné strany spoločne v lehote podľa článku IV tejto zmluvy.
5. [ak kupujúci nahradí celý zaplatený poplatok:] Správny poplatok za návrh na vklad uhradí predávajúci; kupujúci mu nahradí celý preukázateľne zaplatený správny poplatok (§ 5 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov).

6. *[ak poplatok zostane na predávajúcom:]* Správny poplatok za návrh na vklad uhradí a znáša predávajúci (§ 5 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov).
7. *[ak kupujúci nahradí polovicu poplatku:]* Správny poplatok za návrh na vklad uhradí predávajúci; kupujúci mu nahradí polovicu preukázateľne zaplateného správneho poplatku (§ 5 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov).
8. 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 k odstúpeniu dôjde po podaní návrhu na vklad, odstupujúca strana to bez zbytočného odkladu oznámi okresnému úradu, ktorý konanie zastaví (§ 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona).

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 *[počet rovnopisov zmluvy]* 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 dňa

V dňa

.....

Predávajúci

[meno a priezvisko]

(úradne osvedčený podpis)

.....

Kupujúci

[meno a priezvisko]

Prílohy:

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