

KÚPNA ZMLUVA

o prevode vlastníctva pozemkov, uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky
zákoník 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 pozemky zapísané v katastri nehnuteľností na liste
vlastníctva č. [číslo listu vlastníctva], okres [okres], obec [obec], katastrálne územie
[katastrálne územie]:

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

(ďalej spolu len „pozemky“).

2. [nepovinné – ak sa predáva časť pozemku podľa geometrického plánu:] Pozemky
uvedené v tabuľke vznikli rozdelením podľa geometrického plánu č. [číslo
geometrického plánu], ktorý vyhotovil [vyhotoviteľ geometrického plánu] a ktorý bol
úradne overený [úradné overenie geometrického plánu (úrad, číslo, dátum)] .
Geometrický plán tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. [ak majú pozemky jedného vlastníka:] Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemkov v
podiele 1/1.

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

Článok III

Stav pozemkov, prístup a využitie

1. Prístup k pozemkom je zabezpečený takto: **[prístup k pozemkom]**
2. Predávajúci vyhlasuje, že na pozemkoch sa nenachádzajú stavby ani iné zariadenia vo vlastníctve tretích osôb.
3. Predávajúci upozornil kupujúceho na tieto vady pozemkov, o ktorých vie: **[známe vady pozemkov]**
4. Kupujúci vyhlasuje, že si pred podpisom tejto zmluvy prezrel pozemky na mieste a overil si možnosti ich využitia, najmä podľa územnoplánovacej dokumentácie obce, ako aj obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem a vecných bremien. Predávajúci nezodpovedá za to, že pozemky bude možné využiť na určitý účel, ak to v tejto zmluve výslovne nevyhlásil.

[nepovinné – ak sú pozemky prenajaté:]

5. Pozemky sú ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajaté takto: **[nájom (nájomca, zmluva, doba nájmu)]**
6. Kupujúci vstupuje nadobudnutím vlastníckeho práva do právneho postavenia prenajímateľa (§ 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Predávajúci oznámi nájomcovi zmenu vlastníka bez zbytočného odkladu po povolení vkladu a odovzdá kupujúcemu nájomnú zmluvu. Nájomné za obdobie do povolenia vkladu patrí predávajúcemu, za obdobie po ňom kupujúcemu.

Článok IV

Kúpna cena a platobné podmienky

1. *[ak je cena dohodnutá za celok:]* Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za pozemky ako celok vo výške **[kúpna cena za celok (€)]** (slovom: **[kúpna cena za celok (€)]**). Prípadný rozdiel medzi výmerou pozemkov zapísanou v katastri nehnuteľností a ich skutočnou výmerou nemá vplyv na výšku kúpnej ceny.

2. [ak je cena dohodnutá za 1 m²:] Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene [cena za 1 m² (€)] za 1 m² výmery pozemkov. Pri celkovej výmere m² podľa článku II je kúpna cena (slovom:).

[pri platbe cez úschovu:]

3. 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.
4. 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 pozemkov. Ak bude návrh na vklad zamietnutý alebo konanie o ňom zastavené, uschovávateľ vráti kúpnu cenu kupujúcemu.
5. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa podá najneskôr do [lehota na podanie návrhu na vklad (dni)] dní odo dňa zloženia celej kúpnej ceny do úschovy.

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

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

[pri financovaní úverom:]

8. 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 zaplatenie / zloženie ceny (dni)] dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami.
9. 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 vyplatenie úveru po vklade (dni)] dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
10. Predávajúci berie na vedomie, že kupujúci zriadi na zabezpečenie úveru v prospech banky záložné právo k pozemkom 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.
11. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa podá najneskôr do [lehota na podanie návrhu na vklad (dni)] dní odo dňa zaplatenia časti kúpnej ceny z vlastných zdrojov.

[pri platbe až po povolení vkladu:]

12. Kupujúci zaplatí celú kúpnu cenu bankovým prevodom na účet predávajúceho IBAN [IBAN účtu predávajúceho] najneskôr do [lehota na zaplatenie / zloženie ceny (dni)] dní odo dňa doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.
13. Návrh na vklad vlastníckeho práva sa podá najneskôr do [lehota na podanie návrhu na vklad (dni)] dní odo dňa podpisu tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami.
14. [nepovinné – ak sa z kúpnej ceny splatí úver predávajúceho:] Na pozemkoch 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 splatenie 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

Vyhlásenia predávajúceho

1. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s pozemkami nakladať, jeho zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na pozemkoch neviazu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená ani predkupné práva[, s výnimkou záložného práva, ktoré bude vymazané podľa článku IV].
2. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že pozemky [okrem nájmu podľa článku III nie sú / 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.

Článok VI

Odobzдание pozemkov

1. Predávajúci odovzdá kupujúcemu pozemky vypratané od svojich hnuteľných vecí najneskôr do [odobzдание pozemkov – počet dní po vklade] dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Predávajúci nie je povinný odovzdať pozemky skôr, ako bude zaplatená celá kúpna cena.
2. O odovzdaní a prevzatí pozemkov spíšu zmluvné strany preberací protokol. Kupujúci si môže na vlastné náklady dať vytýčiť hranice pozemkov; predávajúci mu na to poskytne potrebnú súčinnosť.
3. Nebezpečenstvo náhodnej skazy a náhodného zhoršenia pozemkov prechádza na kupujúceho dňom ich odovzdania.
4. [nepovinné – zmluvná pokuta za omeškanie s odovzdaním:] Ak bude predávajúci v omeškaní s odovzdaním pozemkov, 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 VII

Nadobudnutie vlastníckeho práva a vklad do katastra

1. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k pozemkom 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 poplatok platí kupujúci:]* Správny poplatok za návrh na vklad znáša kupujúci.
6. *[ak poplatok platí predávajúci:]* Správny poplatok za návrh na vklad znáša predávajúci.
7. *[ak si strany poplatok delia:]* Správny poplatok za návrh na vklad znášajú zmluvné strany rovnakým dielom.
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 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 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 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

nehnutelností.

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 [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. [ak sa predáva časť pozemku:] Geometrický plán č. [číslo geometrického plánu]