

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený deň, mesiac a rok uzavreli

meno a priezvisko: _____
rodné priezvisko: _____
dátum narodenia: _____
rodné číslo: _____
trvalý pobyt: _____
štátna príslušnosť: _____

(ďalej len „Predávajúci“)

a

meno a priezvisko: _____
rodné priezvisko: _____
dátum narodenia: _____
rodné číslo: _____
trvalý pobyt: _____
štátna príslušnosť: _____

(ďalej len „Kupujúci“)

túto

ZMLUVU O PREVODE VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTI

podľa ustanovenia § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „občiansky zákonník“)

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA, PREDMET PREVODU

1.1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľných vecí zapísaných v katastri nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území _____, obec _____, okres _____, zapísaných na liste vlastníctva č. _____ vedenom Okresným úradom _____, katastrálny odbor _____:

1.1.1. Stavba _____, súpisné č. _____, postavená na pozemku parc. registra _____, parc. č. _____, o výmere _____, druh pozemku _____ (ďalej len „Dom“)

1.1.2. pozemok parc. registra _____, parc. č. _____, o výmere _____, druh pozemku _____, a č. _____

1.1.3. pozemok parc. registra _____, parc. č. _____, o výmere _____, druh pozemku _____.

- 1.2. Nehnuteľné veci uvedené v čl. 1.1 tejto zmluvy vrátane všetkých ich súčastí a príslušenstva budú spoločne ďalej označované len ako „**Nehnutelnosti**“.
- 1.3. Predávajúci je vlastníkom Nehnutelností na základe [] zo dňa [] s právnymi účinkami vkladu práva ku dňu [].

2. PREJAV VÔLE ZMLUVNÝCH STRÁN PREVIESŤ NEHNUTEĽNOSTI

- 2.1. Predávajúci touto zmluvou predáva Nehnutelnosti kupujúcemu.
- 2.2. Kupujúci touto zmluvou kupuje Nehnutelnosti od predávajúceho a prijíma ich do svojho výlučného vlastníctva.
- 2.3. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu za prevod Nehnutelností podľa tejto zmluvy celkovú kúpnu cenu vo výške a postupom stanoveným v čl. 3 tejto zmluvy.

3. KÚPNA CENA A JEJ ÚHRADA

- 3.1. Kúpna cena za prevod Nehnutelností z Predávajúceho na Kupujúceho podľa tejto zmluvy bola dojednaná v celkovej výške [],- EUR (slovom: [] eur) (ďalej len „**Kúpna cena**“).
- 3.2. Kúpna cena bude uhradená na účet Predávajúceho číslo [] vedený v spoločnosti [] (ďalej len „**Účet predávajúceho**“). Povinnosť Kupujúceho uhradiť Predávajúcemu Kúpnu cenu je splnená okamihom, keď celá Kúpna cena bude pripísaná na Účet predávajúceho.
- 3.3. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu v plnom rozsahu z vlastných finančných prostriedkov, a to prostredníctvom advokátskej úschovy u [], číslo osvedčenia SAK [], identifikačné číslo [], so sídlom [] (ďalej len „**Uschovávateľ**“).
- 3.4. Celá Kúpna cena bola ešte pred uzavretím tejto zmluvy Kupujúcim zložená do úschovy (ďalej len „**Úschova**“) ku Uschovávateľovi na účet Úschovy číslo [] (ďalej len „**Účet úschovy**“) a v ďalšom texte tejto zmluvy bude ďalej označovaná tiež len ako „**Uschovaná čiastka**“.
- 3.5. Uschovaná čiastka bude Uschovávateľom z Úschovy vyplatená v prospech Predávajúceho na Účet Predávajúceho, a to do 10 (desiatich) dní po tom, čo Uschovávateľovi bude predložený výpis z katastra nehnuteľností ohľadom Nehnutelností, v ktorom bude Kupujúci evidovaný ako výlučný vlastník Nehnutelností a ktorý bude v časti C bez zápisu s prípadnou výnimkou zápisov vykonaných na základe

právneho úkonu, ktorého účastníkom bude Kupujúci, v nadväznosti na právny úkon, ktorého účastníkom bude Kupujúci, alebo z iných dôvodov na strane Kupujúceho.

- 3.6. Ak nebude dokument uvedený čl. 3.5 tejto zmluvy predložený Uschovávateľovi najneskôr dňa _____, bude celá Uschovaná čiastka z Účtu úschovy na písomnú žiadosť Kupujúceho Uschovávateľom vyplatená do 10 (desiatich) dní od doručenia tejto žiadosti na účet, ktorý Kupujúci v tejto svojej písomnej žiadosti označí. Ak bude Uschovaná čiastka vyplatená spôsobom podľa predchádzajúcej vety, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť.
- 3.7. Ak však bude Uschovávateľovi kedykoľvek pred tým, než mu bude doručená žiadosť podľa čl. 3.6 tejto zmluvy, doručená listina uvedená v čl. 3.5 tejto zmluvy, bude Uschovaná čiastka z Úschovy vyplatená podľa čl. 3.5 tejto zmluvy.
- 3.8. Náklady spojené s Úschovou vo výške _____,- EUR (slovom: _____ eur) uhradí _____.

4. VYHLÁSENIA A S NIMI SÚVISIACE ZÁVÄZKY ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1. Predávajúci vyhlasuje, že v čase uzavretia tejto zmluvy sú a až do povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy v prospech Kupujúceho budú pravdivé všetky jej nasledujúce vyhlásenia:
- 4.1.1. k Nehnuteľnostiam sa nevzťahujú a ani na Nehnuteľnostiach neviaznu žiadne právne vady; neexistujú žiadne faktické vady Domu, ktoré by znemožňovali či podstatným spôsobom sťažovali užívanie Domu na účely bývania; žiadna z Nehnuteľností nie je súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov či zaniknutého a doposiaľ nevyporiadaného bezpodielového spoluvlastníctva manželov;
- 4.1.2. je plne oprávnený platne uzavrieť túto zmluvu; neexistuje žiadna tretia osoba, ktorá by sa mohla z dôvodov na strane Predávajúceho dovoliť relativnej neplatnosti tejto zmluvy, a ak áno, vyslovila s uzavretím tejto zmluvy svoj súhlas; nie je v úpadku ani v hroziacom úpadku, nie je účastníkom žiadneho konania (súdneho, rozhodcovského, správneho, a pod.) ktoré by mohlo ovplyvniť plnenie jej povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a nie je si ani vedomá nebezpečenstva takého konania; nemá žiadne dlhy, z dôvodu ktorých by mohlo byť na Nehnuteľnostiach zriadené záložné právo, alebo z dôvodu ktorých by Nehnuteľnosti mohli byť predmetom výkonu rozhodnutia či exekúcie, alebo z dôvodu ktorých by proti nej mohlo byť začaté exekučné konanie alebo konanie o výkone rozhodnutia;

- 4.1.3. pred uzavretím tejto zmluvy nedošlo k žiadnej právnej skutočnosti ani nebol urobený žiadny právny či iný úkon, na základe ktorých by sa ktorékoľvek z vyhlásení uvedených v čl. 4.1.1 a čl. 4.1.2 tejto zmluvy mohlo stať nepravdivým.
- 4.2. Predávajúci sa zaväzuje, že v čase od uzavretia tejto zmluvy do povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho neurobí žiadny právny ani iný úkon, na základe ktorých by sa mohlo niektoré z vyhlásení uvedených v čl. 4.1.1 a 4.1.2 tejto zmluvy stať nepravdivým.
- 4.3. Pokiaľ by sa niektoré z vyhlásení Predávajúceho uvedených v čl. 4.1.1 až čl. 4.1.3 tejto zmluvy ukázalo byť nepravdivým, je Predávajúci povinný do 60 (šesťdesiatich) kalendárnych dní odo dňa, keď sa dozvie o skutočnosti spôsobujúcej nepravdivosť niektorého z uvedených vyhlásení, uviesť faktický stav do súladu so všetkými svojimi vyhláseniami uvedenými v čl. 4.1.1 až čl. 4.1.3 tejto zmluvy. V prípade, že Predávajúci nesplní svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety a/alebo v prípade, že Predávajúci poruší svoju povinnosť uvedenú v čl. 4.2 tejto zmluvy, má Kupujúci právo od tejto zmluvy odstúpiť a/alebo na úhradu zmluvnej pokuty od Predávajúceho vo výške [] - EUR (slovom: [] eur). Uhradením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Predávajúceho uviesť faktický stav do súladu so všetkými vyhláseniami uvedenými v čl. 4.1.1 až čl. 4.1.3 tejto zmluvy.
- 4.4. Kupujúci vyhlasuje, že v čase uzavretia tejto zmluvy sú a až do povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy v jeho prospech budú pravdivé všetky jeho nasledujúce vyhlásenia:
- 4.4.1. pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom Nehnuteľností a považuje Dom j za spôsobilý na užívanie za účelom bývania;
- 4.4.2. je plne oprávnený platne uzavrieť túto zmluvu; neexistuje žiadna tretia osoba, ktorá by sa mohla z dôvodov na strane Kupujúceho dovolávať relatívnej neplatnosti tejto zmluvy; nie je v úpadku ani v hroziacom úpadku, nie je účastníkom žiadneho konania (súdneho, rozhodcu, správneho, a pod.) ktoré by mohlo ovplyvniť plnenie jeho povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a nie je si ani vedomý nebezpečenstva takého konania; nemá žiadne dlhy, z dôvodu ktorých by proti nemu mohlo byť začaté exekučné konanie alebo konanie o výkone rozhodnutia; účastník tejto zmluvy na strane Kupujúceho je slobodný a na úhradu Kúpnej ceny nie sú a ani nebudú, a to ani sčasti, použité finančné prostriedky, ktoré by boli súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov či zaniknutého a doposiaľ nevyporiadaného bezpodielového spoluvlastníctva manželov;
- 4.4.3. pred uzavretím tejto zmluvy nedošlo k žiadnej právnej skutočnosti ani nebol urobený žiadny právny či iný úkon, na základe ktorých by sa ktorékoľvek z vyhlásení uvedených v čl. 4.4.2 tejto zmluvy mohlo stať nepravdivým.

- 4.5. Kupujúci sa zaväzuje, že v čase od uzavretia tejto zmluvy do povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v jej prospech neurobí žiadny právny ani iný úkon, na základe ktorých by sa mohlo niektoré z vyhlásení uvedených v čl. 4.4.2 tejto zmluvy stať nepravdivým.
- 4.6. Pokiaľ by sa niektoré z vyhlásení Kupujúceho uvedených v čl. 4.4.2 a čl. 4.4.3 tejto zmluvy ukázalo byť nepravdivým, je Kupujúci povinný do 60 (šesťdesiatich) kalendárnych dní odo dňa, keď sa dozvie o skutočnosti spôsobujúcej nepravdivosť niektorého z uvedených vyhlásení, uviesť faktický stav do súladu so všetkými svojimi vyhláseniami uvedenými v čl. 4.4.2 a čl. 4.4.3 tejto zmluvy. V prípade, že Kupujúci nesplní svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety a/alebo v prípade, že Kupujúci poruší svoju povinnosť uvedenú v čl. 4.5 tejto zmluvy, má Predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť a/alebo na úhradu zmluvnej pokuty od Kupujúceho vo výške _____, - EUR (slovom: _____ eur). Uhradením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Kupujúceho uviesť faktický stav do súladu so všetkými vyhláseniami uvedenými v čl. 4.4.2 a čl. 4.4.3 tejto zmluvy.

5. PREVOD VLASTNÍCKEHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM NA KUPUJÚCEHO

- 5.1. Vecno-právne účinky prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam na Kupujúceho nastanú právoplatným rozhodnutím príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností Kupujúci a Predávajúci pri podpise tejto zmluvy podpísali aj návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany súhlasia s tým, aby po vykonanom konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy bol príslušným katastrálnym úradom povolený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho. Správny poplatok za návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí _____.
- 5.2. Pokiaľ by bol príslušným katastrálnym úradom návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto kúpnej zmluvy pre Kupujúceho (hoci len neprávoplatne) zamietnutý alebo konanie o ňom zastavené alebo prerušené, zmluvné strany vyhlasujú, že sú naďalej viazané svojimi prejavmi vôle predať a kúpiť Nehnuteľnosti za cenu pôvodne dohodnutú, a zaväzujú sa pre tento prípad vo vzájomnej súčinnosti uzavrieť do 14 (štrnástich) dní od doručenia uvedeného rozhodnutia príslušného katastrálneho úradu novú kúpnu zmluvu alebo dodatok k tejto kúpnej zmluve spĺňajúci podmienky alebo požiadavky príslušného katastrálneho úradu pre povolenie vkladu, prípadne túto kúpnu zmluvu či návrh na vklad náležite doplniť, prípadne k návrhu na vklad doložiť ďalšie potrebné listiny. Pokiaľ by príslušný katastrálny úrad vyzval strany na doplnenie tejto kúpnej zmluvy či návrhu na vklad, prípadne na doloženie ďalších listín, príp. dal stranám iný pokyn, zaväzujú sa strany výzve či pokynu príslušného katastrálneho úradu vyhovieť, a to najneskôr do 14 (štrnástich) dní od jeho doručenia. Pre prípad

eventuálneho opätovného zamietnutia návrhu na vklad, zastavenia konania, prerušenia konania alebo výzvy na doplnenie či iného pokynu katastrálneho úradu sa Zmluvné strany zaväzujú postup popísaný v predchádzajúcom texte tohto čl. 5.2 tejto zmluvy ešte raz zopakovať.

6. DALŠIE USTANOVENIA

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci odovzdá Nehnuteľnosti Kupujúcemu najneskôr do _____ (_____) dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho. Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť, že ku dňu odovzdania budú Nehnuteľnosti riadne vypratane, žiadna osoba ich nebude fakticky užívať a ani žiadna tretia osoba nebude mať právo ich užívať. Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť, že všetky osoby, ktoré ku dňu uzavretia tejto zmluvy majú v Dome svoje trvalé bydlisko, prípadne sídlo, budú ku dňu odovzdania Nehnuteľností Kupujúcemu nahlásené na trvalý pobyt alebo mať umiestnené svoje sídlo na novej adrese odlišnej od adresy, na ktoré sa nachádza Nehnuteľnosti. O odovzdaní Nehnuteľností bude spísaný a obojstranne podpísaný odovzdávací protokol. Kupujúci je povinný poskytnúť Predávajúcemu k odovzdaniu Nehnuteľností všetku potrebnú súčinnosť, najmä dostaviť sa na výzvu Predávajúceho, ktorá bude zaslaná elektronickou poštou na adresu _____@_____._____, k Nehnuteľnostiam a prevziať ich. Ak sa dostane niektorá zo zmluvných strán do omeškania so splnením ktorejkoľvek svojej povinnosti podľa predchádzajúceho textu tohto čl. omeškania, je povinná uhradiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške _____,- EUR (slovom: _____ eur) za každý začatý deň omeškania. Pre odstránenie pochybností strany výslovne dojednávajú, že uvedená suma vo výške _____,- EUR (slovom: _____ eur) denne predstavuje celkovú sumu zmluvnej pokuty bez ohľadu na to, či zmluvná strana bude v omeškaní so splnením jednej alebo viacerých zo svojich zmluvných povinností podľa tohto čl. 6.1 tejto zmluvy.
- 6.2. Kupujúci sa zaväzuje v lehote do 30 (tridsať) dní odo dňa, keď jej budú odovzdané Nehnuteľnosti, na svoju osobu previesť zmluvy o dodávkach plnenia (služieb) spojených s užívaním Nehnuteľností (_____) a Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť k tomu Kupujúcemu nevyhnutnú súčinnosť.
- 6.3. Predávajúci sa zaväzuje hradiť náklady súvisiace s užívaním a vlastníctvom Nehnuteľností do dňa odovzdania a prevzatia Nehnuteľností Kupujúcim. Kupujúci sa zaväzuje hradiť náklady súvisiace s užívaním a vlastníctvom Nehnuteľností odo dňa, keď ich prevezme. Nebezpečenstvo vzniku škody, náhodnej skazy a náhodného zhoršenia Nehnuteľností prechádza z Predávajúceho na Kupujúceho okamihom odovzdania Nehnuteľností Kupujúcemu. Predávajúci pred uzavretím tejto zmluvy odovzdal Kupujúcemu originál či úradne overenú kópiu preukazu energetickej náročnosti Domu alebo vyúčtovanie dodávok elektriny a tepelnej energie do Domu za uplynulé 3 (tri) roky.

Kupujúci skutočnosti uvedené v predchádzajúcej vete svojím podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje.

- 6.4. Zmluvné pokuty podľa tejto zmluvy budú splatné do 5 (piatich) dní potom, keď na ne príslušnej zmluvnej strane vznikne právo. Prípadné odstúpenie niektorej zo strán od tejto zmluvy nebude mať vplyv na už vzniknuté práva strán na zmluvnú pokutu a/alebo na náhradu škody. Zmluvná strana, ktorej podľa tejto zmluvy vzniklo právo na zmluvnú pokutu alebo jej už aj bola zmluvná pokuta uhradená, je oprávnená požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, a to aj v sume presahujúcej výške zmluvnej pokuty. Uhradením akejkoľvek zmluvnej pokuty nezanikajú záväzky a povinnosti zmluvnou pokutou sankcionované.

7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Táto zmluva, ako aj práva a povinnosti vzniknuté na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky a v jeho rámci najmä občianskym zákonníkom.
- 7.2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť jej uzatvorením.
- 7.3. Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán o predmete tejto zmluvy. Túto zmluvu je možné meniť či zrušiť iba písomne s tým, že menej prísna ako písomná forma sa výslovne vylučuje. Touto zmluvou sa rušia a nahrádzajú všetky predchádzajúce dojednania (ústne aj písomné) zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto zmluvy a ďalších záležitostí upravených v tejto zmluve.
- 7.4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch. Po jej uzavretí dostane Predávajúci a Kupujúci po 1 (jednom) rovnopise, 1 (jeden) rovnopis je určený Uschovávaťovi a zostávajúci 1 (jeden) rovnopis tejto zmluvy bude priložený k návrhu na začatie konania o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností.
- 7.5. Účastníci tejto zmluvy si jej obsah prečítali, vyhlasujú, že sú s ním oboznámení a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

Podpisy:

V _____ dňa _____

Predávajúci
notársky osvedčený podpis

V _____ dňa _____

Kupujúci