

KÚPNA ZMLUVA

v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v spojení s ustanovením § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

ktorú uzatvorili tieto zmluvné strany:

Predávajúci:

Názov:	Byty Nina, s. r. o.
Adresa:	Plavisko 363/7, Ružomberok 034 01, Slovenská republika
IČO:	56 369 352
DIČ:	21 22 293 272
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vl. č. 85435/L
Účet predávajúceho:	SK27 1100 0000 0029 4324 3082
Štatutárny orgán:	Ing. Filip Pochyba - konateľ

(ďalej len ako „**Predávajúci**“)

a

Kupujúci:

Meno a priezvisko:	XXX
Rodné priezvisko:	XXX
Adresa:	XXX
Dátum narodenia:	XXX
Rodné číslo:	XXX
Štátne občianstvo:	XXX

(ďalej len ako „**Kupujúci**“)

(ďalej spoločne Predávajúci a Kupujúci aj ako len „**Zmluvné strany**“)

Článok č. I.

Úvodné ustanovenia

1. Predmetom tejto zmluvy je predaj a kúpa nehnuteľností uvedených v článku II. ods. 1 tejto zmluvy, ktoré sú ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy vo vlastníctve predávajúceho.
2. Predávajúci pred podpisom tejto zmluvy preukázal svoje právo nakladať s nehnuteľnosťami uvedenými v článku II. ods. 1 tejto zmluvy výpisom z LV č. XXX vedeného na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor pre k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

Článok č. II.

Predmet kúpy

1. Predávajúci predáva zo svojho vlastníctva v celosti a Kupujúci kupuje do svojho vlastníctva v celosti nehnuteľnosti, ktoré sú vedené na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor pre k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, zapísané na LV č. XXX, a to konkrétne:
 - a) Byt č. XXX, nachádzajúci sa na XXX. poschodí vo vchode číslo XXX, bytového domu súpisné č. XXX, postaveného na parc. C-KN č. XXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², ktorý sa nachádza v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok a je evidovaný na LV č. XXX, v celosti, čím kupujúci nadobudne k tomuto bytu vlastnícke právo vo veľkosti 1/1,
 - b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu súpisné č. XXX, postaveného na parc. C-KN č. XXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², ktorý sa nachádza v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok a je evidovaný na LV č. XXX, o veľkosti XXX/XXXX, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve Predávajúceho,
 - c) spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. C-KN č. XXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², ktorý sa nachádza v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok a je evidovaný na LV č. XXX, o veľkosti XXX/XXX, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve Predávajúceho,
 - d) spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore – garáži nachádzajúcej sa na XXX. poschodí vo vchode číslo XXX, bytového domu súpisné č. XXX, postaveného na parc. C-KN č. XXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², ktorý sa nachádza v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok a je evidovaný na LV č. XXX, o veľkosti XXX/XXXX, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve Predávajúceho,
 - e) spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore – pivničnej kobke nachádzajúcej sa na XXX. poschodí vo vchode číslo XXX, bytového domu súpisné č. XXX, postaveného na parc. C-KN č. XXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², ktorý sa nachádza v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok a je evidovaný na LV č. XXX, o veľkosti XXX/XXXX, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve Predávajúceho.

(ďalej spoločne v zmluve ako „predmet kúpy“ alebo „nehnuteľnosti“).

Článok č. III.

Popis bytu a určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu

1. Byt sa nachádza na **BUDE DOPLNENÉ UMIESTNENIE A POPIS PREVÁDZANÉHO BYTU AKO AJ PREVÁDZANÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV AKO SÚ SÚČASŤOU PREVODU.**
2. S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí obytného domu a spoločných zariadení obytného domu,
3. Spoločnými časťami obytného domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti obytného domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť,
4. Spoločnými zariadeniami obytného domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory,
5. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach obytného domu a spoločných zariadeniach obytného domu je daný pomerom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v bytovom dome,
6. V bytovom dome sa nenachádza zariadenie civilnej ochrany.

Článok č. IV.

Úprava práv k pozemku

1. Bytový dom súpisné č. **XXX**, je postavený na parc. C-KN č. **XXX**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere **XXX** m², ktorý sa nachádza v k. ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok a je evidovaný na LV č. **XXX**, predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu k pozemku o veľkosti **XXX/XXXX**, na základe vlastníctva bytu, **BUDE ĎALEJ DOPLNENÉ AK BUDÚ PREDMETOM PREVODU ĎALŠIE NEBYTOVÉ PRIESTORY** o veľkosti **XXX/XXXX** na základe spoluvlastníctva nebytového priestoru - garáže a o veľkosti **XXX/XXXX** na základe spoluvlastníctva nebytového priestoru – pivničnej kobky.
2. Kupujúci nadobudne spoluvlastnícky podiel na tomto pozemku o veľkosti **XXX/XXXX**. **BUDE DOPLNENÉ NA ZÁKLADE PREVÁDZANÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ**

Článok č. V.

Správa obytného domu

1. Kupujúci vyhlasuje, že v plnom rozsahu a bez výhrad pristupuje k zmluve o výkone správy so správcom Bytového domu. Úkony súvisiace s prístupom k zmluve o výkone správy vykonajú zmluvné strany v deň odovzdania predmetu kúpy do užívania Kupujúcemu
2. Kupujúci pristupuje bezvýhradne k všetkým ich zmluvným dojednaním.

Článok č. VI.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet kúpy je vo výške **XX.XXX,00-EUR**.

2. BUDE DOPLNENÝ SPÔSOB PLATBY A ÚHRADY KÚPNEJ CENY PODĽA ZVOLENÉHO MODELU KUPUJÚCEHO

Článok č. VII.

Odobzanie a prevzatie predmetu kúpy

1. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy k užívaniu a Kupujúci sa zaväzuje prevziať predmet kúpy najneskôr v lehote určenej v Zmluve o budúcej zmluve. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať Kupujúcemu spolu s predmetom kúpy všetky doklady súvisiace s predmetom kúpy.
2. Predávajúci sa zaväzuje do dňa odovzdania predmetu kúpy uhradiť všetky finančné záležitosti spojené s užívaním predmetu kúpy.
3. Dňom prevzatia predmetu kúpy prechádza na Kupujúceho zodpovednosť za škodu, ktorá môže na predmete kúpy vzniknúť.
4. Odo dňa odovzdania a prevzatia predmetu kúpy je Kupujúci oprávnený predmet kúpy riadne užívať a znášať všetky náklady súvisiace s jeho užívaním a Predávajúci je povinný zdržať sa všetkého, čím by obmedzoval Kupujúceho v užívaní predmetu kúpy, ibaže by sa Kupujúci a Predávajúci dohodli na prenájme Bytu.

Článok č. VIII.

Stav predmetu kúpy/technický stav bytu

1. Kupujúci pri podpise zmluvy prehlasuje, že sa riadne oboznámil so stavom predmetu kúpy. Ďalej Kupujúci prehlasuje, že si predmet kúpy osobne obhliadol na mieste samom, proti jeho stavu nemá žiadne námietky a predmet kúpy bezvýhradne kupuje v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy.
2. Predávajúci vyhlasuje že prevádzané nehnuteľnosti sú novostavbou a preto na ne poskytuje Kupujúcemu záručnú dobu v trvaní 36 mesiacov.
3. Predávajúci vyhlasuje, že prevádzané nehnuteľnosti nemajú žiadne právne vady, nie sú zaťažené žiadnymi ťarchami, okrem: Záložné právo k bytu ktoré vzniká zo zákona v prospech ostatných vlastníkov podľa § 15 ods.1, zákona č. 182/1993 Z. z. a prípadne záložné právo financujúcej banky kupujúceho ak bude kupujúci financovať kúpu nehnuteľnosti prostredníctvom úveru.
4. V prípade ak do času povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho na základe tejto zmluvy dôjde k akémukoľvek zriadeniu záložného práva, má Kupujúci právo na odstúpenie od zmluvy. Odstúpenie od tejto kúpnej zmluvy musí byť uskutočnené v písomnej forme a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy táto zaniká od začiatku (ex tunc) a zmluvné strany sú povinné navzájom si vrátiť poskytnuté plnenia v lehote tridsiatich (30) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení.

Článok č. IX.

Iné dojednania

1. Predávajúci prehlasuje, že nemá žiadne splatné finančné záväzky vo vzťahu k akémukoľvek daňovým, colným alebo iným orgánom štátnej správy a územnej samosprávy, na základe ktorých by na nehnuteľnostiach alebo na akejkoľvek ich časti vznikla, alebo mohla vzniknúť ťarcha. Predávajúci nemá vedomosť ani o žiadnych žalobách, súdnych sporoch, nárokoch, procesoch, požiadavkách, vyšetrovaniach,

ktoré by podľa vedomia Predávajúceho hrozili ohľadom nehnuteľností, vrátane akýchkoľvek vykonávacích konaní súdneho, alebo správneho orgánu.

2. Predávajúci prehlasuje, že do dňa podpísania tejto zmluvy zmluvnými stranami žiadnym spôsobom nebude nakladať s predmetom kúpy, nepodpíše uznanie záväzku vo forme notárskej zápisnice tretej osobe, neurobí žiadny právny úkon, najmä neuzavrie s inou osobou zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zámennú zmluvu, záložnú zmluvu, nevloží predmet kúpy ako nepeňažný vklad do obchodnej spoločnosti, neuzavrie dohodu o zriadení vecného bremena, alebo nájomnú zmluvu alebo zmluvu o výpožičke – smerujúcu k prevodu vlastníckeho práva alebo odplatného alebo bezodplatného užívacieho práva k predmetu kúpy alebo smerujúcu k obmedzeniu prevodu vlastníckeho práva alebo smerujúcu k zaťaženiu vyššie uvedeného predmetu kúpy, čím by uviedol do omylu kupujúceho.
3. V prípade, ak by sa v budúcnosti preukázali vyhlásenia Predávajúceho uvedené v tejto zmluve za nepravdivé alebo ak by Predávajúci porušil svoje záväzky uvedené v tejto zmluve, Kupujúci si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy. Odstúpenie od tejto kúpnej zmluvy musí byť uskutočnené v písomnej forme a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy táto zaniká od začiatku (ex tunc) a zmluvné strany sú povinné navzájom si vrátiť poskytnuté plnenia v lehote tridsiatich (30) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení. Týmto nezaniká právo Kupujúceho na náhradu škody z dôvodu nepravdivosti vyhlásení, resp. porušenia záväzkov Predávajúceho.

Článok č. X.

Návrh na vklad

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zabezpečí Predávajúci do 30 dní po úhrade celej kúpnej ceny na účet Predávajúceho, náklady správneho poplatku za podanie návrhu na vklad znáša Kupujúci.
2. Zmluvné strany sú viazané svojimi zmluvnými prejavmi až do povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho. Vlastnícke právo prechádza na Kupujúceho vkladom do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vzniknú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru, o jeho povolení.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú počas realizácie tejto zmluvy poskytovať všetku potrebnú vzájomnú súčinnosť k dosiahnutiu splnenia oprávnení a záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy. Súčinnosť si budú poskytovať bezprostredne po tom, čo budú druhou stranou na jej poskytnutie vyzvané.

Článok č. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá zmluvu spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle § 13 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Pri spísaní tejto zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko. Doba platnosti použitia osobných údajov zmluvných strán je obmedzená na dobu 10 rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve a je možné ho kedykoľvek písomne odvolať.

2. Právne pomery neupravené touto kúpnu zmluvou sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, jej všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.
3. Túto kúpnu zmluvu je možné meniť len po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán, a to len vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, ich prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
5. Odstúpenie zmluvných strán je možné len z dôvodov uvedených v tejto zmluve, a je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou sú zmluvné strany povinné vydať si vzájomné plnenia, ktoré si poskytl.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu v plnom rozsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali. Zmluvné strany ďalej prehlasujú, že tento právny úkon urobili slobodne, vážne, bez omylu a bez nátlaku, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, pričom dva (2) rovnopisy budú doručené na príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, jeden (1) rovnopis obdrží Predávajúci, jeden (1) rovnopis obdrží Kupujúci.

V Ružomberku, dňa _____

V Ružomberku, dňa _____

Predávajúci

Kupujúci

Byty Nina, s. r. o.

XXX

Ing. Filip Pochyba - konateľ

(POZN.: podpísané úradne overeným podpisom)