Kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu

uzavretá podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Článok 1 – Zmluvné strany

PREDÁVAJÚCI

Meno a priezvisko, rodné priezvisko / obchodné meno: .....

Trvalý pobyt / sídlo: .....

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO: .....

Štátne občianstvo: .....

Bankový účet (IBAN): .....

Telefón a e-mail: .....

KUPUJÚCI

Meno a priezvisko, rodné priezvisko / obchodné meno: .....

Trvalý pobyt / sídlo: .....

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO: .....

Štátne občianstvo: .....

Telefón a e-mail: .....

(ak kupujú manželia do bezpodielového spoluvlastníctva, uveďte údaje oboch)

Článok 2 – Predmet prevodu

2.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) / spoluvlastníkom v podiele ..... (nehodiace sa prečiarknite) týchto nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. ....., katastrálne územie ....., obec ....., okres ....., vedenom Okresným úradom ....., katastrálnym odborom:

a) byt č. ....., vchod ....., ... poschodie, v bytovom dome súpisné č. ..... postavenom na pozemku parc. č. ..... registra „C“ (ďalej len „byt“),

b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti ..... ,

c) spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. ....., zastavaná plocha a nádvorie, o výmere ..... m², vo veľkosti ..... ,

d) nebytový priestor / garážové státie / pivnica č. ..... (ak sa prevádza): .....

(spolu ďalej len „predmet prevodu“).

2.2 Byt pozostáva z ..... obytných miestností a príslušenstva: ..... . Podlahová plocha bytu je ..... m², z toho balkón / lodžia / terasa ..... m². Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a rozvody od hlavných uzáverov a meradiel pre byt.

2.3 Spolu s bytom prechádza na kupujúceho aj toto zariadenie: ..... (napr. kuchynská linka so spotrebičmi, vstavané skrine).

2.4 Predávajúci predáva predmet prevodu kupujúcemu a kupujúci ho kupuje do svojho výlučného vlastníctva / do bezpodielového spoluvlastníctva manželov / do podielového spoluvlastníctva v pomere

..... (nehodiace sa prečiarknite).

Článok 3 – Kúpna cena a jej úhrada

3.1 Kúpna cena predmetu prevodu je ..... € (slovom: ..... eur) a bola dohodnutá podľa § 589 Občianskeho zákonníka.

3.2 Kúpna cena bude uhradená takto:

a) rezervačná záloha ..... € zaplatená dňa ..... sa započítava na kúpnu cenu,

b) ..... € z vlastných zdrojov kupujúceho do notárskej / advokátskej úschovy do ..... dní od podpisu zmluvy,

c) ..... € z úveru poskytnutého bankou ..... priamo do úschovy / na účet predávajúceho do ..... dní od splnenia podmienok čerpania úveru.

3.3 Ak na byte viazne záložné právo banky predávajúceho, použije sa z kúpnej ceny najprv suma potrebná na úplné splatenie zabezpečeného úveru priamo na účet tejto banky a predávajúci zabezpečí výmaz záložného práva.

3.4 Uschovávateľ vyplatí kúpnu cenu predávajúcemu do ..... pracovných dní od predloženia listu vlastníctva, na ktorom je kupujúci zapísaný ako vlastník a nie sú na ňom iné ťarchy než tie, ktoré kupujúci prijal touto zmluvou (prípadne záložné právo banky kupujúceho).

Článok 4 – Vyhlásenia predávajúceho

4.1 Na predmete prevodu neviaznu dlhy, záložné práva, vecné bremená, predkupné práva, nájomné práva ani iné práva tretích osôb, s výnimkou zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. a týchto tiarch: .....

4.2 Predávajúci nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu ani na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv. Potvrdenie správcu domu alebo spoločenstva vlastníkov o tom tvorí prílohu tejto zmluvy.

4.3 Predávajúci nie je v konkurze, reštrukturalizácii ani v exekúcii, nie je v úpadku a predmet prevodu nie je predmetom súdneho ani iného sporu.

4.4 Predávajúci nepreviedol predmet prevodu ani sa nezaviazal previesť ho inej osobe.

4.5 Predávajúci odovzdal kupujúcemu energetický certifikát budovy, ak ho na byt alebo dom vyžadujú predpisy o energetickej hospodárnosti budov.

4.6 Predávajúci oboznámil kupujúceho so stavom bytu a domu a upozornil ho na tieto vady: ..... . Iné vady, na ktoré by mal upozorniť, mu nie sú známe.

4.7 Ak sa niektoré vyhlásenie ukáže ako nepravdivé, môže kupujúci od zmluvy odstúpiť a predávajúci je povinný nahradiť mu spôsobenú škodu.

Článok 5 – Vyhlásenia kupujúceho

5.1 Kupujúci si byt aj spoločné časti domu prezrel, oboznámil sa s listom vlastníctva a predmet prevodu kupuje v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu zmluvy, s výnimkou vád podľa bodu 4.6.

5.2 Kupujúci pristupuje k zmluve o výkone správy / k zmluve o spoločenstve vlastníkov v dome (§ 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z.) a prevzatie týchto povinností oznámi správcovi spolu s predávajúcim.

Článok 6 – Vklad do katastra nehnuteľností

6.1 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu prevodu vkladom do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia okresného úradu, katastrálneho odboru, o povolení vkladu.

6.2 Návrh na vklad podajú strany spoločne / podá kupujúci (nehodiace sa prečiarknite) do ..... pracovných dní od zloženia celej kúpnej ceny do úschovy. Správny poplatok za návrh na vklad hradí kupujúci / strany rovným dielom.

6.3 Do rozhodnutia o návrhu na vklad sú strany svojimi zmluvnými prejavmi viazané.

6.4 Ak katastrálny odbor konanie preruší, strany si poskytnú súčinnosť na odstránenie nedostatkov vrátane uzavretia dodatku. Ak návrh zamietne, strany uzavrú do 15 dní novú zmluvu za rovnakých podmienok.

Článok 7 – Odovzdanie bytu

7.1 Predávajúci odovzdá byt kupujúcemu vyprataný (okrem zariadenia podľa bodu 2.3) do ..... dní od povolenia vkladu / od výplaty kúpnej ceny (nehodiace sa prečiarknite).

7.2 O odovzdaní strany spíšu protokol so stavmi meradiel a počtom kľúčov (vzor Avoria AV-N-03). Do dňa odovzdania hradí náklady spojené s bytom predávajúci, od tohto dňa kupujúci.

7.3 Strany si poskytnú súčinnosť pri prepise odberných miest energií a pri oznámení zmeny vlastníka správcovi domu. Predávajúci zruší svoj trvalý pobyt a trvalý pobyt osôb prihlásených v byte do ..... dní od odovzdania.

Článok 8 – Daňové povinnosti

8.1 Daň z prevodu nehnuteľností sa na Slovensku neplatí. Prípadnú daň z príjmov z predaja si priznáva predávajúci podľa zákona č. 595/2003 Z. z.

8.2 Kupujúci podá priznanie k dani z nehnuteľností obci do 31. januára roka nasledujúceho po roku, v ktorom sa stal vlastníkom.

Článok 9 – Záverečné ustanovenia

9.1 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboch strán; vlastnícke právo prechádza právoplatným povolením vkladu.

9.2 Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch – po jednom pre každú stranu a dva pre katastrálny odbor. Podpis predávajúceho musí byť úradne osvedčený.

9.3 Zmeny sú možné len písomnými dodatkami. Vo veciach neupravených zmluvou platí Občiansky zákonník a zákon č. 182/1993 Z. z.

9.4 Strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, zmluvu si prečítali a uzatvárajú ju slobodne, vážne a nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Prílohy: potvrdenie správcu domu o nedoplatkoch · protokol o odovzdaní · zmluva o úschove

V ..... dňa .....

predávajúci (úradne osvedčený podpis)

kupujúci

Pokyny Avoria k vyplneniu

Táto strana nie je súčasťou dokumentu – pred tlačou alebo podpisom ju odstráňte.

1. Na úhradu kúpnej ceny odporúčame vždy notársku alebo advokátsku úschovu – predávajúci dostane peniaze až po zápise kupujúceho do katastra.
2. Podpis predávajúceho na rovnopisoch pre kataster musí byť úradne osvedčený (notár, matrika obce).
3. Správny poplatok za návrh na vklad sa riadi aktuálnym sadzobníkom zákona o správnych poplatkoch; elektronické podanie je lacnejšie a možno požiadať aj o urýchlené konanie.
4. Pred podpisom si vyžiadajte aktuálny list vlastníctva a potvrdenie správcu o nedoplatkoch.
5. Ak kupujete s hypotékou, nechajte znenie zmluvy vopred odsúhlasiť vašej banke.

Vzor dokumentu pripravila spoločnosť Avoria s. r. o. ako pomôcku pre používateľov portálu Avoria. Vzor nenahrádza individuálne právne poradenstvo – pred podpisom ho prispôsobte konkrétnemu prípadu a pri väčších transakciách ho dajte skontrolovať advokátovi. Právny stav k roku 2026.