Kúpna zmluva – rodinný dom a pozemok

uzavretá podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka · pre dom s pozemkom aj samostatný pozemok

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: .....

Článok 2 – Predmet kúpy

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:

Nehnuteľnosť	Parcela / súpisné č.	Register	Druh pozemku / stavby	Výmera (m²)
Pozemok pod stavbou	parc. č.	C	zastavaná plocha a nádvorie	
Pozemok	parc. č.	C / E		
Pozemok	parc. č.	C / E		
Stavba	súp. č.	–	rodinný dom / garáž / iná	

(ďalej spolu len „predmet kúpy“; nehodiace sa riadky odstráňte)

2.2 Spolu s predmetom kúpy prechádzajú na kupujúceho aj jeho súčasti a príslušenstvo, najmä oplotenie, prípojky inžinierskych sietí, vonkajšie úpravy, studňa, žumpa / ČOV a toto zariadenie: .....

2.3 Predávajúci predáva predmet kúpy kupujúcemu a kupujúci ho kupuje do výlučného vlastníctva / do bezpodielového spoluvlastníctva manželov / do podielového spoluvlastníctva v pomere ..... (nehodiace sa prečiarknite).

Článok 3 – Kúpna cena

3.1 Kúpna cena predmetu kúpy je ..... € (slovom: ..... eur), dohodnutá podľa § 589 Občianskeho zákonníka.

3.2 Kúpna cena bude uhradená:

a) započítaním rezervačnej zálohy ..... €,

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

c) sumou ..... € z úveru banky ..... do úschovy / na účet predávajúceho podľa podmienok úverovej zmluvy.

3.3 Uschovávateľ vyplatí kúpnu cenu predávajúcemu do ..... pracovných dní od predloženia listu vlastníctva s vlastníckym právom kupujúceho bez iných tiarch, než ktoré kupujúci prijal touto zmluvou.

3.4 Ak na predmete kúpy viazne záložné právo banky predávajúceho, z kúpnej ceny sa najprv splatí zabezpečený úver priamo banke a predávajúci zabezpečí výmaz záložného práva.

Článok 4 – Stav predmetu kúpy a vyhlásenia

4.1 Predávajúci vyhlasuje, že:

a) je oprávnený s predmetom kúpy neobmedzene nakladať a nepreviedol ho ani sa nezaviazal previesť ho inej osobe,

b) na predmete kúpy neviaznu záložné práva, vecné bremená, predkupné práva, nájmy ani iné práva tretích osôb, okrem týchto: .....,

c) nie je v konkurze, reštrukturalizácii ani exekúcii a predmet kúpy nie je predmetom sporu,

d) stavba je skolaudovaná / bola postavená na základe ..... (nehodiace sa prečiarknite) a nie sú mu známe nedoplatky na miestnych daniach a poplatkoch,

e) upozornil kupujúceho na tieto vady: ..... ; iné vady mu nie sú známe,

f) odovzdal kupujúcemu energetický certifikát budovy, ak sa naň vzťahuje povinnosť podľa predpisov o energetickej hospodárnosti budov.

4.2 Pri predaji pozemku predávajúci uvádza, že pozemok je / nie je (nehodiace sa prečiarknite) podľa platného územného plánu určený na výstavbu, a že mu nie sú známe obmedzenia jeho využitia okrem: .....

4.3 Kupujúci vyhlasuje, že si predmet kúpy prezrel, oboznámil sa s listom vlastníctva a kupuje ho v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu, s výnimkou vád podľa bodu 4.1 písm. e).

4.4 Ak sa niektoré vyhlásenie predávajúceho ukáže ako nepravdivé alebo ak do povolenia vkladu vznikne na predmete kúpy nová ťarcha, môže kupujúci od zmluvy odstúpiť; predávajúci mu bez zbytočného odkladu vráti zaplatenú časť kúpnej ceny a nahradí škodu.

Článok 5 – Vklad do katastra

5.1 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo vkladom do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru o povolení vkladu.

5.2 Návrh na vklad podajú strany spoločne / podá kupujúci (nehodiace sa prečiarknite) bez zbytočného odkladu po zložení celej kúpnej ceny do úschovy. Správny poplatok hradí kupujúci / strany rovným dielom.

5.3 Do rozhodnutia o vklade sú strany svojimi prejavmi viazané. Pri prerušení konania si poskytnú súčinnosť na odstránenie nedostatkov; pri zamietnutí návrhu uzavrú do 15 dní novú zmluvu za rovnakých podmienok, inak môže dotknutá strana od zmluvy odstúpiť.

Článok 6 – Odovzdanie

6.1 Predávajúci odovzdá predmet kúpy vypratený (okrem vecí podľa bodu 2.2) do ..... dní od povolenia vkladu / výplaty kúpnej ceny (nehodiace sa prečiarknite), spolu s kľúčmi, dokumentáciou stavby a revíznymi správami, ktoré má k dispozícii.

6.2 O odovzdaní strany spíšu protokol so stavmi meradiel (vzor Avoria AV-N-03). Náklady spojené s predmetom kúpy znáša do odovzdania predávajúci, potom kupujúci.

6.3 Strany si poskytnú súčinnosť pri prepise odberných miest a predávajúci do ..... dní od odovzdania zruší trvalý pobyt osôb prihlásených v dome.

Článok 7 – Dane

7.1 Daň z prevodu nehnuteľností sa nevyberá. Prípadnú daň z príjmov z predaja si priznáva predávajúci podľa zákona č. 595/2003 Z. z.

7.2 Kupujúci podá priznanie k dani z nehnuteľností obci do 31. januára roka nasledujúceho po nadobudnutí.

Článok 8 – Záverečné ustanovenia

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

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

8.3 Zmeny sú možné len písomnými dodatkami. Ak by niektoré ustanovenie bolo neplatné, ostatné zostávajú v platnosti.

8.4 Strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V ..... dňa .....

predávajúci (úradne osvedčený podpis) kupujúci

Pokyny Avoria k vyplneniu

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

1. Údaje o parcelách prepíšte presne z aktuálneho listu vlastníctva (register C alebo E, druh pozemku, výmera).
2. Pri pozemku si overte územný plán a prístup z verejnej komunikácie; pri poľnohospodárskej pôde mimo zastavaného územia platia osobitné pravidlá prevodu.
3. Kúpnu cenu odporúčame platiť cez notársku alebo advokátsku úschovu.
4. Ak predávajú manželia v bezpodielovom spoluvlastníctve, zmluvu musia podpísať obaja.

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.