

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU Č. A NEBYTOVÉHO PRIESTORU / GARÁŽOVÉHO STÁTIA Č.

uzavretá podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi zmluvnými stranami

predávajúci:

VILLA RUSTICA, s.r.o.

sídlo : Zámocká 36, 811 01 Bratislava
zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,
vložka č.: 52739/B
zastúpená : Ing.arch. Petrom Vavricom a MUDr. Ľubicou Ondrušovou -
konatelia spoločnosti
peňažný ústav : Tatra banka, a.s.
číslo účtu : 2621179671/1100
IČO : 44 211 601
IČ DPH : SK2022627849

(ďalej len „predávajúci“)

a kupujúci:

meno a priezvisko:
dátum narodenia:
rodné číslo:
číslo OP:
trvalé bydlisko:
štátna príslušnosť:
stav:

(ďalej len „kupujúci“)



I. článok ÚVODNÉ USTANOVENIA

- I.1. Túto zmluvu zmluvné strany uzatvárajú na základe Zmluvy o rezervácii bytu“ (ďalej len „**Rezervačná zmluva**“) a Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a garážového státia“ (ďalej len „**Budúca zmluva**“) uzavretými medzi kupujúcim a predávajúcim resp. pôvodným developerom projektu, ktorého je predávajúcim právny nástupcom vo vzťahu k záväzkom a povinnostiam pôvodného developera vyplývajúcim z Rezervačnej zmluvy.
- I.2. Predávajúcim je výlučným vlastníkom (doplňte sa presná špecifikácia podľa LV pre právne účely – stav platný pre deň podpísania tejto zmluvy – presne špecifikovaná stavba bytového domu, bytu a garážového státia a príslušných spoluvlastníckych podielov)
- I.3. Pre účely tejto zmluvy a jej príloh sa **čistá úžitková plocha** rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy loggií, balkónov, terás a pivnice.

II. článok PREDMET ZMLUVY

- II.1. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckych práv/spoluvlastníckeho podielu k:

1. Bytu číslo

.....-izbový byt nachádzajúci sa na podlaží bytového domu, nachádzajúceho sa naulici, súpisné číslo..... postaveného na pozemku parc.č....., v k.ú. Dúbravka, zapísanom na LV č....., vedenom katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu

- a) spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti/.....na spoločných častiach bytového domu a spoločných zariadeniach bytového domu prislúchajúcich k Bytu, ktorý je daný pomerom podlahovej plochy Bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov/garážových státií v bytovom dome,
- b) spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti/.....na pozemku parc.č..... zastavanom bytovým domom, druh pozemku: zastavaná plocha, o celkovej výmere....., nachádzajúcom sa v k. ú. Dúbravka, zapísanom na LV č.vedenom katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, ktorý je daný pomerom podlahovej plochy Bytu k úhrnu podl. plôch všetkých bytov a nebytových priestorov/garážových státií v bytovom dome,
- c) spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti/.....na pozemku, parc. č..... priliehajúcom k bytovému domu, bez plochy zastavanej bytovým domom a parkovacích státií, druh pozemku: ostatné plochy, o celkovej výmere....., nachádzajúcom sa v k. ú. Dúbravka, zapísanom na LV č.vedenom katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu,

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

(ďalej len „Byt“)

2. Nebytovému priestoru / Garážovému státiu číslo

nachádzajúceho sa na 1.podzemnom podlaží bytového domu, nachádzajúceho sa naulici, súpisné číslo....., postaveného na pozemku parc.č....., v k.ú. Dúbravka, zapísanom na LV č....., vedenom katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu

- d) spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti/.....na spoločných častiach bytového domu a spoločných zariadeniach bytového domu prislúchajúcich k Bytu, ktorý je daný pomerom podlahovej plochy Nebytového priestoru/Garážového státia k úhrnu



- podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov/garážových státí v bytovom dome,
- e) spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti/.....na pozemku parc.č..... zastavanom bytovým domom, druh pozemku: zastavaná plocha, o celkovej výmere....., nachádzajúcom sa v k. ú. Dúbravka, zapísanom na LV č.vedenom katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, ktorý je daný pomerom podlahovej plochy Nebytového priestoru/Garážového státia k úhrnu podl. plôch všetkých bytov a nebytových priestorov/garážových státí v bytovom dome,
- f) spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti/.....na pozemku, parc. č..... priliehajúcom k bytovému domu, bez plochy zastavanej bytovým domom a parkovacích státí, druh pozemku: ostatné plochy, o celkovej výmere....., nachádzajúcom sa v k. ú. Dúbravka, zapísanom na LV č.vedenom katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu,

Spoluvlastnícky podiel:...../.....

(doplní sa presné znenie a špecifikácia prevodu vlastníctva a/alebo prevodu spoluvlastníckeho podielu, teda tohto odstavca k podpisu tejto zmluvy podľa platných právnych predpisov a Slovenskej legislatívy platnej ku dňu podpisu tejto zmluvy a ďalej sa doplní správne znenie prevodu vlastníctva/spoluvlastníctva do celej tejto zmluvy)

(ďalej len „Garážové státie“)

(spoločne ďalej „Predmet kúpy“).

- II.2.** Predávajúci touto zmluvou predáva v celosti Predmet kúpy vrátane jeho súčastí a príslušenstva, za cenu uvedenú v bode III.1. a III.2. tejto zmluvy kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva/podielového spoluvlastníctva za podmienok ustanovených touto zmluvou. Kupujúci Predmet kúpy kupuje a zaväzuje sa zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu podľa ustanovení článku III. tejto zmluvy.
- II.3.** Prílohou č.1 tejto zmluvy je Špecifikácia Bytu 3-3.4 (Katalógový list) identifikácia Bytu, pôdorys Bytu, zoznam miestností a úžitková plocha Bytu, balkónu, loggie a pivnice. Prílohou č.2 tejto zmluvy je Špecifikácia (Katalógový list) Nebytového priestoru/Garážového státia
- II.4.** Popis a rozsah Bytu a Nebytového priestoru/Garážového státia, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach bytového domu a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku zastavanom bytovým domom a prifahlom k bytovému domu sú špecifikované v článkoch IV. a V tejto zmluvy.

III. článok KÚPNA CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

- III.1.** Cena za predmet kúpy špecifikovaný v bode II.1 tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške,- **SKK bez DPH**

(slovom: sedem miliónov jednotodevät'desiatšesťtisíc štyristotridsať slovenských korún),

(.....,- **EUR bez DPH**

slovom: dvestotridsaťosemtisíc osemstosedemdesiatosem eur)

z toho:

- | | | |
|------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| a) kúpna cena za úžitkovú plochu bytu je |,-SKK /m ² | (.....,-EUR /m ²) bez DPH |
| kúpna cena za balkón a loggiu je |,-SKK /m ² | (.....,-EUR /m ²) bez DPH |
| kúpna cena za pivnicu je |,-SKK /m ² | (.....,-EUR /m ²) bez DPH |
| b) kúpna cena Bud.garážového státia |,-SKK /m ² | (.....,-EUR /m ²) bez DPH |



- c) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach Bytového domu , spoločných zariadeniach Bytového domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch prislúchajúcich k Budúcemu bytu a Budúcemu garážovému státiu podľa II.1.a),b) je v cene Budúceho predmetu kúpy.

(ďalej len "Kúpna cena")

- III.2.** K Budúcej kúpnej cene bude účtovaná príslušná DPH podľa platných právnych predpisov. Cena Budúceho bytu a Budúceho garážového státia spolu s DPH predstavuje v čase uzavretia tejto zmluvy celkovo- **SKK**
(slovom: osem miliónov päťstošesťdesiatitisíc sedemstopäťdesiatdva slovenských korún),
(.....- **EUR**
slovom: dvestoosemdesiatštyritisíc dvestošesťdesiatštyri eur).

- III.3.** Zmluvné strany sa dohodli na zaplatení Kúpnej ceny v dvoch častiach podľa nasledujúceho vzájomne odsúhlaseného splátkového kalendára:

- a) **Prvá časť Budúcej kúpnej ceny (15% - záloha)** vo výške- **SKK** vrátane DPH (slovom: jeden milión dvestoosemdesiatštyritisíc päťstošesťdesiattri slovenských korún),
(.....- **EUR**) vrátane DPH (slovom: štyridsaťdvatisíc šesťstoštyridsať eur)
bola zaplatená kupujúcim vo forme zálohy dňa Uvedená záloha sa započítava na Kúpnu cenu. Na prvú časť Kúpnej ceny vystavil predávajúci zálohovú faktúru.
- b) **Druhú časť Budúcej kúpnej ceny (85% - doplatok)** vo výške- **SKK** vrátane DPH (slovom: sedem miliónov dvestosedemdesiatdeväťtisíc stoosemdesiatdeväť slovenských korún),
(.....- **EUR**) vrátane DPH (slovom: dvestoštyridsaťjedentisíc šesťstodvadsaťpäť eur)

je povinný kupujúci uhradiť do 5 pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, a to prevodom alebo vkladom na bankový účet predávajúceho vedený v Tatra banke, a.s., číslo účtu: 2621179671/1100, s čím zmluvné strany výslovne súhlasia
alebo

je povinný kupujúci uhradiť do 30 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, a to prevodom na bankový účet predávajúceho vedený v Tatra banke, a.s., číslo účtu: 2621179671/1100 prostredníctvom banky poskytujúcej kupujúcemu úver na úhradu kúpnej ceny, s čím zmluvné strany výslovne súhlasia.

Kupujúci je povinný pri platbe realizovanej na základe tohto bodu tejto zmluvy uviesť ako variabilný symbol číslo tejto zmluvy (v.s.). Po zaplatení druhej časti Kúpnej ceny v plnej výške je predávajúci povinný vystaviť príslušnú faktúru na druhú časť Kúpnej ceny a zasláť ju kupujúcemu. Za deň zaplatenia druhej časti kúpnej ceny sa považuje deň pripísania príslušnej čiastky na bankový účet predávajúceho.

- III.4.** Ak sa kupujúci dostane do omeškania s úhradou druhej časti Kúpnej ceny podľa bodu III.3.b) tejto zmluvy, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu podľa článku X. tejto zmluvy.

IV.článok

Popis a rozsah Bytu a NEBYTOVÉHO PRIESTORU/Garážového státia

- IV.1.** Byt 3-3.4 nachádzajúci sa na 3 podlaží bytového domu pozostáva z 3-och obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón, lodžia a pivnica. Podlahová plocha bytu je m².
Podlahová plocha bytu vrátane balkónu a loggie je a z toho:
Plocha loggie a balkónu je..... m²
Plocha pivnice je m².

(poznámka: doplní sa podľa skutkového stavu platného v deň podpisu zmluvy)



- IV.2.** Súčasťou Bytu je jeho vybavenie, a to vnútorná inštalácia (vodovodné, kanalizačné, elektrické a telekomunikačné rozvody, rozvod ústredného kúrenia) s výnimkou stúpacích vedení a ďalších súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníkom bytov a nebytových priestorov/garážových státi v bytovom dome. Byt je ďalej vybavený poštovou schránkou, zvončekom a domácim telefónom. Ostatné vybavenie Bytu bude uvedené v zápisnici o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy spísanej v zmysle bodu VIII.1 tejto zmluvy.
- IV.3.** Vlastníctvo Bytu je ohraničené vstupnými dverami do Bytu vrátane zárubne, a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, ústredného kúrenia a elektrickými ističmi pre Byt. Súčasťou Bytu je aj pivničná kobka v druhom suteréne bytového domu, ktorej vlastníctvo je ohraničené dverami.
- IV.4.** Garážové státie pozostáva z 1 garážového stojiska nachádzajúceho sa na 1.podzemnom podlaží bytového domu. Celková výmera Nebytového priestoru/Garážového státia je..... m².

(Poznámka : presné výmery sa doplnia podľa „rozčleňovacieho posudku“ a zamerania)

V. článok

Podiel na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu a podiel na spoločných pozemkoch

- V.1.** S vlastníctvom Bytu a Garážového státia je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva bytového domu a spoluvlastníctvo na pozemkoch zastavaných bytovým domom a príľahlých k bytovému domu - bod II.1 tejto zmluvy.
- V.2.** Spoločnými časťami bytového domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie, a to najmä základy bytového domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- V.3.** Spoločnými zariadeniami bytového domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto bytovému domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, strojovne výťahov vrátane elektroinštalácie, vzduchotechnika, bleskozvody, vodovodná a kanalizačná prípojka od šachty po merania, elektrické a telekomunikačné rozvody od hlavného domového rozvádzača po poistky, resp. po vstup do jednotlivých bytov a nebytových priestorov/garážových státi, osvetlenie v spoločných častiach bytového domu, elektrický vrátnik vrátane rozvodov.
- V.4.** Príslušenstvom bytového domu sú kanalizačná a vodovodná šachta, retenčná nádrž, spevnené plochy na príľahlých pozemkoch, prístrešok na smeti.

VI. článok

Správa Bytového domu

- VI.1.** Kupujúci vyhlasuje, že pristúpi k zmluve o výkone správy bytového domu, ktorú vykonáva správcovská spoločnosť.....ak nebude zriadená správa bytového domu kupujúci vyhlasuje, že pristúpi k spoločenstvu.....

VII. článok

Prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy, záložné právo

- VII.1.** Kupujúci nadobudne vlastnícke právo/podielové spoluvlastníctvo k Predmetu kúpy vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností s tým, že právne účinky vkladu vlastníckeho práva vzniknú na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o jeho povolení. Týmto dňom prejdú na kupujúceho všetky úžitky, povinnosti a práva spojené s vlastníctvom/spoluvlastníctvom Predmetu kúpy, s výnimkou nebezpečenstva vzniku škody, ktoré na kupujúceho prechádza dňom odovzdania Predmetu kúpy kupujúcemu.
- VII.2.** Po úhrade druhej časti Kúpnej ceny zo strany kupujúceho podľa bodu III.3.b) tejto zmluvy v plnej výške predávajúci najneskôr do 10 pracovných dní po uvedenej úhrade vypracuje, podpíše a podá na príslušnú správu katastra návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva kupujúceho k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností. Kupujúci sa zaväzuje nepodať



až do uplynutia lehoty podľa predchádzajúcej vety návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy, inak je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10% Kúpnej ceny (vrátane DPH); právo predávajúceho na náhradu škody nie je dojednaním podľa predchádzajúcej vety dotknuté. Kupujúci sa v súvislosti s konaním o povolení vkladu do katastra nehnuteľností zaväzuje poskytnúť predávajúcemu potrebnú súčinnosť a doklady.

- VII.3.** Náklady spojené s konaním o povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností, vrátane poplatku za zrýchlené konanie, znáša v plnom rozsahu kupujúci. V tejto súvislosti sa zmluvné strany dohodli, že o výšku správneho poplatku za povolenie vkladu vlastníckeho práva kupujúceho do katastra nehnuteľností sa zvyšuje Kúpna cena a kupujúci je povinný uhradiť túto čiastku v čase a spôsobom podľa bodu III.3.b) tejto zmluvy.
- VII.4.** Kupujúci si je vedomý skutočnosti, že Predmet kúpy je zaťažený záložným právom zriadeným v prospech spoločnosti TATRA BANKA, a.s. (ďalej „**Banka**“), ktoré zabezpečuje úverovú pohľadávku Banky voči predávajúcemu. Záložné právo Banky podľa predchádzajúcej vety zanikne po tom, čo bude zo strany kupujúceho uhradená zvyšná časť Kúpnej ceny podľa bodu III.3.b) tejto zmluvy v plnej výške. Po úhrade celej Kúpnej ceny zo strany kupujúceho vydá Banka predávajúcemu písomný doklad, na základe ktorého bude záložné právo podľa tohto bodu tejto zmluvy vymazané z katastra nehnuteľností. Po obdržaní uvedeného písomného dokladu sa predávajúci zaväzuje bezodkladne, najneskôr do 10 pracovných dní, zabezpečiť podanie návrhu na výmaz záložného práva Banky z katastra nehnuteľností. Voči uvedenému postupu nemá kupujúci žiadne výhrady a akceptuje ho. Ak predávajúci poruší povinnosť zabezpečiť po obdržaní písomného dokladu Banky podanie návrhu na výmaz záložného práva Banky z katastra nehnuteľností, je povinný zaplatiť kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50.000,- Sk.

VIII. článok

Odovzdanie Predmetu kúpy, zodpovednosť za vady, záruka

- VIII.1.** Predávajúci je povinný odovzdať Predmet kúpy podľa bodu II.1. kupujúcemu dňa, a to za podmienky, že druhá časť Kúpnej ceny podľa bodu III.3.b) tejto zmluvy bude zo strany kupujúceho riadne uhradená. Kupujúci je povinný osobne sa zúčastniť na odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy alebo písomne splnomocniť na to svojho zástupcu. O odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy bude spísaná zápisnica, ktorá bude okrem iných skutočností obsahovať aj špecifikáciu vybavenia Bytu, definovanie väd Predmetu kúpy, ich rozsah a termíny ich bezplatného odstránenia, ktoré zabezpečí predávajúci. Zápisnicu potvrdia svojimi podpismi obidve zmluvné strany. Kupujúci je povinný v rámci preberacieho konania prevziať Predmet kúpy aj s vadami a nedorobkami, ktoré nebránia riadnemu užívaniu Predmetu kúpy, avšak iba za podmienky, ak sa predávajúci zaviazal na ich odstránenie. Predávajúci pri preberacom konaní podľa tohto bodu tejto zmluvy odovzdá kupujúcemu kľúče od vstupných dverí do Bytu, kľúče od dverí do kobky, kľúče od poštovej schránky, diaľkové ovládanie vstupných dverí do Garážového státia a kópiu zmluvy o výkone správy. Ak sa kupujúci nezúčastní na odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy podľa tohto bodu tejto zmluvy, Predmet kúpy sa považuje za riadne a bez väd odovzdaný kupujúcemu v deň doručenia kupujúcemu podpísanej zápisnice predávajúcim a doručenia kľúčov od vstupných dverí do Bytu, kľúčov od dverí do kobky, kľúčov od poštovej schránky, diaľkového ovládania vstupných dverí do Garážového státia a kópie zmluvy o výkone správy. V prípade, že zápisnica a ostatné dokumenty a príslušenstvo k odovzdaniu Predmetu kúpy bude predávajúcemu vrátené poštou z dôvodu nemožnosti doručenia z akéhokoľvek dôvodu na adresu kupujúceho uvedenej v tejto zmluve, stáva sa doručenie účinným ku dňu, kedy bol doporučený list poštou vrátený predávajúcemu.
- VIII.2.** Od momentu odovzdania a prevzatia Predmetu kúpy podľa bodu VIII.1 vyššie je kupujúci povinný uhrádzať správcovi - spoločenstvu bytového domu platby za služby spojené s užívaním Predmetu kúpy. Rovnakým momentom prechádza na kupujúceho nebezpečenstvo vzniku škody na Predmete kúpy.
- VIII.3.** Predávajúci zodpovedá za vady, ktoré má Predmet kúpy v čase jeho odovzdania kupujúcemu. Predávajúci poskytuje na stavebné časti bytového domu záruku za akosť v trvaní 36 mesiacov. Záručná doba začína plynúť dňom odovzdania Predmetu kúpy kupujúcemu. Na zabudované výrobky, materiály a technológie sa poskytuje záruka určená ich výrobcami, minimálne však v trvaní 24 mesiacov. Predávajúci nezodpovedá za vady spôsobené kupujúcim a osobami, ktoré Predmet kúpy užívajú. Predávajúci taktiež nezodpovedá za vady, ktoré sám nezavinil.



- VIII.4.** Vady zistené pri odovzdaní Predmetu kúpy budú špecifikované v zápisnici o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy v zmysle bodu VIII.1 tejto zmluvy. Vady zistené po odovzdaní Predmetu kúpy v záručnej dobe sa kupujúci zaväzuje oznámiť predávajúcemu bezodkladne po ich zistení, a to formou písomnej reklamácie riadne doručenej predávajúcemu. V reklamácii musí byť vada presne špecifikovaná. V prípade, že predávajúci reklamovanú vadu neuzná, je povinný o tejto skutočnosti písomne informovať kupujúceho v lehote 10 pracovných dní odo dňa doručenia reklamácie.
- VIII.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak predávajúci uzná riadne reklamovanú vadu Predmetu kúpy v záručnej dobe, je povinný ju bezplatne odstrániť. Predávajúci sa zaväzuje začať s odstraňovaním uznannej vady do 15 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej reklamácie, pričom lehotu na ich odstránenie si zmluvné strany dohodnú písomne.
- VIII.6.** Kupujúci berie na vedomie a súhlasí so skutočnosťou, že technické, príp. obdobné dokumenty týkajúce sa stavby bytového domu, najmä projekt skutočného vyhotovenia stavby, revízie správy, osvedčenia o akosti výrobkov, protokoly o skúškach, atesty, návody k obsluhu, záručné listy a právoplatné kolaudačné rozhodnutie predávajúci odovzdal správcovi bytového domu/spoločenstvu.

IX. článok

Vyhlásenia zmluvných strán

- IX.1.** Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu kúpy, jeho oprávnenie nakladať s ním nie je obmedzené a na Predmete kúpy neviaznu žiadne ťarchy, s výnimkou zákonného záložného práva v zmysle § 15 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „Zákon č. 182/1993“), záložného práva zriadeného v prospech Banky, príp. záložného práva v prospech tretej osoby (banky, ktorá kupujúcemu poskytla úver), zriadeného za účelom financovania nadobudnutia Predmetu kúpy podľa tejto zmluvy.
- IX.2.** Kupujúci vyhlasuje, že sa riadne oboznámil s faktickým a právnym stavom Predmetu kúpy a nemá voči nemu žiadne výhrady. Ustanovenie článku VIII. tejto zmluvy nie je týmto dotknuté.
- IX.3.** Predávajúci vyhlasuje, že nemá žiadne nedoplatky voči správcovi bytového domu/spoločenstvu ohľadom užívania Bytu a/alebo Garážového státia.
- IX.4.** Kupujúci vyhlasuje, že nepožaduje vypracovanie znaleckého posudku za účelom zistenia technického stavu Bytu a/alebo Garážového státia, s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.

X. článok

Odstúpenie od zmluvy a sankcie

- X.1.** Každá zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy zo zákonných dôvodov a z dôvodov uvedených v tejto zmluve, a to postupom definovaným v tomto článku tejto zmluvy. Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, najmä ak kupujúci bude v omeškaní so zaplatením druhej časti Kúpnej ceny podľa bodu III.3.b) tejto zmluvy alebo jej časti dlhšie ako 60 dní.
- X.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie je účinné momentom doručenia písomného oznámenia odstupujúcej strany vo forme doporučeného listu s doručenkou druhej zmluvnej strane. V prípade, že odstúpenie od tejto zmluvy bude odstupujúcej strane vrátené poštou z dôvodu nemožnosti doručenia odstúpenia z akéhokoľvek dôvodu na adresu druhej zmluvnej strany uvedenej v tejto zmluve, resp. neskôr písomne oznámenú a doručení odstupujúcej strane, stáva sa odstúpenie účinným ku dňu, kedy bol doporučený list s doručenkou poštou vrátený odstupujúcej strane. Ustanovenie o doručovaní odstúpenia, s výnimkou formy doporučeného listu s doručenkou, sa primerane použije aj na doručovanie iných písomností podľa tejto zmluvy.
- X.3.** Odstúpením od tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy s výnimkou nárokov na zmluvné alebo zákonné sankcie a zmluvných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení tejto zmluvy. Zmluvné strany sú si povinné vrátiť plnenia, ktoré im boli na základe tejto zmluvy poskytnuté druhou zmluvnou stranou. Predávajúci je povinný vrátiť zálohu na kúpnu cenu bytu prijatú od kupujúceho podľa bodu III.3.a) tejto zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy. V tejto súvislosti sa zmluvné strany dohodli na započítaní



pohľadávky kupujúceho podľa predchádzajúcej vety voči akýmkoľvek pohľadávkam predávajúceho vyplývajúcich z tejto zmluvy.

- X.4.** Ak v momente odstúpenia od tejto zmluvy bude Predmet kúpy zaťažený záložným právom v prospech tretej osoby (banky, ktorá kupujúcemu poskytla úver), zriadeným za účelom financovania nadobudnutia Predmetu kúpy podľa tejto zmluvy, kupujúci sa zaväzuje bezodkladne, najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti odstúpenia, zabezpečiť zánik takéhoto záložného práva a jeho výmaz z katastra nehnuteľností, inak zodpovedá za škodu spôsobenú predávajúcemu bez ohľadu na jeho zavinenie.
- X.5.** Ak sa kupujúci dostane do omeškania s úhradou druhej časti Kúpnej ceny podľa bodu III.3.b) tejto zmluvy alebo jej časti, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,3 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, maximálne však do výšky 10 % Kúpnej ceny (vrátane DPH), a to bez ohľadu na jeho zavinenie. Právo predávajúceho na náhradu škody nie je dojednaním podľa predchádzajúcej vety dotknuté.
- X.6.** Ak kupujúci poruší povinnosť definovanú v bode X.4. tejto zmluvy, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 15 % Kúpnej ceny (vrátane DPH), a to bez ohľadu na jeho zavinenie. Právo predávajúceho na náhradu škody nie je dojednaním podľa predchádzajúcej vety dotknuté.

XI.článok **Záverečné ustanovenia**

- XI.1.** Táto zmluva je účinná a pre zmluvné strany záväzná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je záväzná i pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán; právne účinky vkladu vlastníckeho práva kupujúceho k Predmetu kúpy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva z tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
- XI.2.** Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy stratia platnosť a účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- XI.3.** Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy môžu byť vykonané výlučne písomnou formou, so súhlasom oboch zmluvných strán.
- XI.4.** Táto zmluva je vypracovaná v 8 rovnopisoch v slovenskom jazyku. Predávajúci obdrží 2 rovnopisy, kupujúci obdrží 1 rovnopis, 4 rovnopisy sú určené pre účely konania o povolení vkladu vlastníckeho práva na príslušnej správe katastra a 1 rovnopis pre úverujúcu banku.
- XI.5.** Táto zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 182/1993, Občianskeho zákonníka ako aj inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- XI.6.** Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom, že túto zmluvu uzavreli vážne a slobodne a že nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Tiež potvrdzujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, s jej obsahom súhlasia a že táto zmluva neodporuje dobrým mravom.
- XI.7.** Nižšie uvedený zoznam príloh tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

MUDr. Ľubica Ondrušová
konateľ spoločnosti
VILLA RUSTICA, s.r.o.

Ing.arch. Peter Vavrica
konateľ spoločnosti
VILLA RUSTICA, s.r.o.

Prílohy: 1) Špecifikácia Bytu (Katalógový list), identifikácia Bytu, pôdorys Bytu , zoznam miestností a úžitková plocha Bytu, balkónu, loggie a pivnice.
 2) Špecifikácia (Katalógový list) Nebytového priestoru / Garážového státia