

ZMLUVA O PREDAJI OBYTNEJ NEHNUTEĽNOSTI (Virgínia)

Táto zmluva o predaji („Zmluva“) medzi **ASHISH SHARMA, PARAM SHARMA** („Kupujúci“) a **Slovenskou republikou, Ministerstvom zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky, zastúpeným Radovanom Javorčíkom, veľvyslancom Slovenskej republiky vo Washingtone DC** („Predávajúci“), ktorí, okrem iného, týmto vyhlasujú a svojimi podpismi a iniciálami potvrdzujú, že na základe predchádzajúceho oznámenia v rámci tejto realitnej transakcie Predávajúceho zastupuje **COMPASS** („Maklérska spoločnosť, ktorá dala nehnuteľnosť do ponuky“) a ☒ Kúpceho ALEBO ☐ Predávajúceho zastupuje **COMPASS** („Spolupracujúca maklérska spoločnosť“), sa predkladá dňa **3. augusta 2021** („Dátum predloženia ponuky“).

Maklérska spoločnosť, ktorá dala nehnuteľnosť do ponuky a Spolupracujúca maklérska spoločnosť sú ďalej nazývané „Maklér“. (Ak maklérska spoločnosť vystupuje ako dvojité agent zastupujúci Predávajúceho aj Kupujúceho, potom sa k tejto Zmluve pripája príslušné Vyhlásenie o zverejnení informácií, ktoré je jej súčasťou). Na základe vzájomných sľubov a dohôd uvedených nižšie a iných dostatočných a cenných plnení, ktorých prijatie a dostatočnosť sa týmto potvrdzuje, sa zmluvné strany dohodli nasledovne:

1. **NEHNUTEĽNOSŤ.** Kupujúci kupuje za kúpnu cenu („Kúpna cena“) a Predávajúci predáva celý podiel Predávajúceho k nehnuteľnosti (so všetkými úpravami, právami a príslušenstvom), ktorá je definovaná nasledovne („Nehnuteľnosť“):

Číslo na katastrálnej mape # **020-4-22-0013-A** Právny popis: parcela(y) **13A** Sekcia _____
Podsekcia alebo kondomínium **MILLWOOD** _____
Parkovacie miesto (miesta) # _____ Okres/obec **FAIRFAX** _____
Register nehnuteľností # **09733** Strana # **0210** _____
Adresa **7718 Carlton Place, Mclean, VA 22102** _____

2. **CENA A FINANCOVANIE.** (každý znak % znamená percentá Kúpnej ceny)

A. Zálohová platba.	_____ \$	alebo	20,000 %
B. Financovanie			
1. Prvá hypotéka (ak sa uplatňuje)	_____ \$	alebo	80,000 %
<input type="checkbox"/> Konvenčný <input type="checkbox"/> VA <input type="checkbox"/> FHA			
<input type="checkbox"/> USDA <input type="checkbox"/> Iný: _____			
2. Druhá hypotéka (ak sa uplatňuje)	_____ \$	alebo	%
3. Hypotéka od Predávajúceho (ak sa uplatňuje)	_____ \$	alebo	%
CELKOVÉ FINANCOVANIE	_____ \$	alebo	80,000 %
PREDAJNÁ CENA	2.150.000,00\$		
C. Dotácia Predávajúceho. (MÍNUS)	_____ 0 \$	alebo	%

- D. Podmienka financovania a žiadosť.** Táto Zmluva ☐ je (pozri pripojený dodatok) **ALEBO** ☒ nie je podmienená získaním financovania. Ak by táto Zmluva bola podmienená financovaním: (i) Kupujúci podá písomnú žiadosť o financovanie a prípadné poistenie nehnuteľnosti podľa požiadaviek veriteľa najneskôr do siedmich (7) dní od dátumu ratifikácie; (ii) Kupujúci udeľuje Spolupracujúcemu maklérovi a veriteľovi súhlas s poskytnutím všeobecne dostupných informácií Maklérovi, ktorý dal nehnuteľnosť do ponuky, a Predávajúcemu o priebehu žiadosti o úver a o procese schvaľovania úveru; a (iii) Predávajúci sa zaväzuje dodržiavať primerané požiadavky veriteľa.

3. **DEPOZIT.** Záloha Kupujúceho („Depozit“) vo výške ☒ 75,000,00 \$ uhradená šekom/bankovým prevodom; a/alebo ☐ _____ \$ uhradená zmenkou splatnou dňa _____ dostane **DIGITAL CLOSINGS & SETTLEMENTS** („Správca depozitu“). Kupujúci ☐ doručil ALEBO ☒ doručí Depozit Správci depozitu do **POZRI PRÍLOHU** od Dátumu ratifikácie.

Ak je Správca depozitu držiteľom licencie Virginia Real Estate Board („VREB“), zmluvné strany nariadia Správci depozitu, aby uložil depozit na depozitný účet do konca piateho pracovného dňa po jeho prijatí alebo po Dátume ratifikácie, podľa toho, čo nastane neskôr. Ak Správca depozitu nie je držiteľom licencie VREB a/alebo ak sa uplatňuje financovanie VA v súlade s článkom 38 z á k o n n í k a U S A , Depozit sa uloží na depozitný účet Správcu depozitu po Dátume ratifikácie v súlade so zákonmi a predpismi štátu Virgínia. Tento účet môže byť úročený a všetky strany sa vzdávajú akéhokoľvek nároku na úrok z Depozitu. Depozit bude uložený na depozitnom účte až: (i) kým nebude pripísaný k Predajnej cene pri Vysporiadaní; (ii) kým sa všetky strany písomne nedohodnú na jeho likvidácii; (iii) kým príslušný súd nenariadi vyplatenie a kým neuplynú všetky lehoty na odvolanie; alebo (iv) kým sa nezlikviduje iným spôsobom v súlade so zákonom. Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že správca depozitu nenesie zodpovednosť voči žiadnej strane z dôvodu vyplatenia alebo nevyplatenia Depozitu, s výnimkou hrubej nedbanlivosti alebo úmyselného konania Správca depozitu.

4. **VYSPORIADANIE.** Medzi Predávajúcim a Kupujúcim dôjde k úplnému vysporiadaniu podľa podmienok tejto Zmluvy („Vysporiadanie“) **30 DNÍ OD RATIFIKÁCIE** alebo skôr, ak sa tak strany vzájomne dohodnú („Dátum vysporiadania“), pokiaľ nie je v tejto Zmluve stanovené inak. Ak Dátum vysporiadania pripadne na sobotu, nedeľu alebo štátny sviatok, Vysporiadanie sa uskutoční v predchádzajúci pracovný deň.

UPOZORNENIE PRE KUPUJÚCEHO OHLADOM ZÁKONA O SPÔSOBE VYSPORIADANIA NEHNUTEĽNOSTI („RESAA“) Výber agenta pre vysporiadanie: Máte právo vybrať si agenta pre vysporiadanie, ktorý sa postará o uzavretie tejto transakcie. Úloha agenta pre vysporiadanie pri uzatváraní transakcie zahŕňa koordináciu mnohých administratívnych a kancelárskych povinností, vrátane získania a prípravy potrebných dokumentov a zhromaždenia a vyplatenia finančných prostriedkov potrebných na splnenie podmienok zmluvy uzavretej medzi stranami. Ak je časť kúpnej ceny financovaná z cudzích zdrojov, váš veriteľ dá agentovi pre vysporiadanie pokyn na podpísanie a zaevidovanie úverových dokumentov a vyplatenie úverových prostriedkov. Agent pre vysporiadanie nemôže žiadnej strane transakcie poskytovať právne poradenstvo, pokiaľ nejde o Agentu pre vysporiadanie vykonávajúceho súkromnú právnickú prax vo Virgínii, ktorého si strana transakcie najme alebo ho angažuje na účely poskytovania právnych služieb danej strane. Zmena na základe dohody: Ustanovenia zákona o spôsobe vysporiadania nehnuteľnosti sa nemôžu meniť dohodou, a práv udelených touto kapitolou sa nemožno zrieknuť. Predávajúci nemôže ako podmienku predaja nehnuteľnosti požadovať využitie služieb konkrétneho agenta pre vysporiadanie.

Pokyny pre úschovu depozitu, uzavretie a vysporiadanie: Štátna advokátska komora štátu Virgínia vydáva usmernenia, ktoré pomáhajú agentom pre vysporiadanie vyhnúť sa a zabrániť neoprávnenému výkonu právnickej praxe v súvislosti s poskytovaním služieb úschovy depozitu, uzavretia alebo vysporiadania. Ako účastník transakcie s nehnuteľnosťou máte právo požiadať svojho agenta pre vysporiadanie o kópiu týchto usmernení v súlade s ustanoveniami zákona o spôsobe vysporiadania nehnuteľnosti.

Kupujúci menuje spoločnosť **DIGITAL CLOSINGS & SETTLEMENTS** („Agent pre vysporiadanie“). Kupujúci sa zaväzuje kontaktovať agenta pre vysporiadanie do 10 dní od dátumu ratifikácie s cieľom naplánovať Vysporiadanie. Agent pre vysporiadanie nariadi podľa potreby prešetrenie a preskúmanie vlastníckeho práva.

S cieľom uľahčiť agentovi pre vysporiadanie prípravu rôznych záverečných dokumentov, vrátane správ

určených na zverejnenie, Kupujúci týmto splnomocňuje agenta pre vysporiadanie, aby takéto záverečné informácie zaslal Kupujúcemu elektronicky a súhlasí, že agentovi pre vysporiadanie poskytne svoju adresu elektronickej pošty len na tento účel.

5. **ZÁLOHOVÁ PLATBA.** Zostatok zálohovej platby bude uhradený v Dátum vysporiadania alebo pred týmto dňom prostredníctvom overeného šeku alebo bankovým prevodom podľa požiadaviek agenta pre vysporiadanie. K prevodu finančných prostriedkov nedôjde bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predávajúceho.
6. **DORUČOVANIE.** V tomto odseku sú uvedené všeobecné požiadavky na doručovanie podľa tejto Zmluvy. Pokiaľ ide o doručovanie dokumentov združenia vlastníkov nehnuteľností alebo kondomínií, pozri články ZÁKON ŠTÁTU VIRGÍNIA O ZDRUŽENÍ VLASTNÍKOV NEHNUTEĽNOSTÍ a/alebo ZÁKON ŠTÁTU VIRGÍNIA O KONDOMÍNIU v tejto Zmluve. Doručenie oznámenia podľa zákona štátu Virgínia o zverejňovaní informácií o obytných nehnuteľnostiach je opísané v článku ZÁKON ŠTÁTU VIRGÍNIA O ZVEREJŇOVANÍ INFORMÁCIÍ O OBYTNÝCH NEHNUTEĽNOSTIACH.

Spôsoby doručenia („Doručenie“, „doručenie“ alebo „doručení“) zahŕňajú osobné doručenie, zaslanie profesionálnou kuriérskou službou, poštou Spojených štátov amerických, faxom alebo e-mailom. Strany sa dohodli, že Doručenie sa bude považovať za uskutočnené v deň: osobného doručenia, doručenia profesionálnou kuriérskou službou (vrátane jednodňovej doručovacej služby) alebo poštou Spojených štátov amerických s doručenkou, alebo v deň odoslania faxom alebo e-mailom, pričom o každom z týchto spôsobov sa vyhotoví papierový záznam.

Doručenie sa uskutoční nasledovne:

A. Zásielky adresované Predávajúcemu **na adresu nehnuteľnosti, ak nie je ďalej uvedené inak**
☒ poštou USA, osobne alebo kuriérom **ALEBO** ☐ faxom **ALEBO** ☒ e-mailom (označte všetky prijateľné možnosti)
Predávajúcemu: [REDACTED] a [REDACTED] a **Veľvyslanectvo Slovenskej republiky: 3523 International Ct NW, Washington, DC 20008**

B. Zásielky adresované Kupujúcemu ☒ poštou USA, osobne alebo kuriérom **ALEBO** ☐ faxom **ALEBO** ☒ e-mailom (označte všetky prijateľné možnosti):
Kupujúcemu: [REDACTED] **a e-mail:**
[REDACTED]
a kópia agentovi Kupujúceho: [REDACTED]

Žiadna strana tejto Zmluvy neodmietne doručenie s cieľom oddialiť alebo predĺžiť akýkoľvek termín uvedený v tejto zmluve.

7. **ZÁKON ŠTÁTU VIRGÍNIA O ZVEREJŇOVANÍ INFORMÁCIÍ O OBYTNÝCH NEHNUTEĽNOSTIACH.** Podľa zákona štátu Virgínia o zverejňovaní informácií o obytných nehnuteľnostiach je Predávajúci povinný pred prijatím tejto Zmluvy doručiť vyhlásenie o zverejnení informácií, pokiaľ prevod nehnuteľnosti nie je od tejto povinnosti oslobodený. Zákon vyžaduje, aby Predávajúci vo vyhlásení o zverejnení informácií, ktoré poskytuje Rada pre nehnuteľnosti, uviedol, že neposkytuje žiadne vyhlásenia ani záruky týkajúce sa fyzického stavu Nehnuteľnosti a že predáva Nehnuteľnosť „ako stojí a leží“, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

Ak je vyhlásenie o zverejnení informácií doručené Kupujúcemu po Dátume ratifikácie, Kupujúci má k dispozícii jediný opravný prostriedok, a to ukončiť túto Zmluvu najskôr (i) tri (3) dni po osobnom doručení vyhlásenia o zverejnení informácií; (ii) päť (5) dní po dátume poštovej pečiatky, ak vyhlásenie o zverejnení informácií bolo zaslané poštou Spojených štátov amerických s predplateným poštovým a riadne adresované Kupujúcemu; (iii) po Vysporiadaní pri kúpe Nehnuteľnosti; (iv) po obsadení

Nehnuteľnosti Kupujúcim; (v) podaním písomnej žiadosti Kupujúceho o hypotekárny úver veriteľovi, ak takáto žiadosť obsahuje informáciu, že právo podať výpoveď zaniká podaním žiadosti o hypotekárny úver; alebo (vi) podpísaním písomného zrieknutia sa práva Kupujúceho na výpoveď oddelene od tejto Zmluvy po doručení vyhlásenia o poskytnutí informácií.

Písomná výpoveď Zmluvy môže byť (i) doručená osobne; (ii) zaslaná poštou Spojených štátov amerických s predplateným poštovným za predpokladu, že Kupujúci si ponechá dostatočný dôkaz o odoslaní, ktorým môže byť buď potvrdenie pošty Spojených štátov amerických o odoslaní, alebo potvrdenie o doručení potvrdzujúce, že výpoveď odoslal Kupujúci; (iii) elektronicky buď na faxové číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré Predávajúci uviedol v odseku DORUČOVANIE, za predpokladu, že si Kupujúci ponechá dostatočný dôkaz o elektronickom doručení, ktorým môže byť elektronické potvrdenie o doručení, potvrdenie o odoslaní oznámenia faxom alebo potvrdenie o doručení; (iv) jednoduchou komerčnou doručovacou službou alebo poštou Spojených štátov.

Pri takejto výpovedi nevzniknú Kupujúcemu žiadne sankcie a prípadný Depozit mu bude bezodkladne vrátený.

8. ZÁKON ŠTÁTU VIRGÍNIA O ZDRUŽENÍ VLASTNÍKOV NEHNUTEĽNOSTÍ. Predávajúci vyhlasuje, že Nehnuteľnosť ☒ sa nachádza **ALEBO** ☐ nenachádza v zastavanej oblasti v súlade so zákonom štátu Virgínia o združení vlastníkov nehnuteľností (ďalej v tomto odseku len „zákon POA“ alebo „zákon“).

A. § 55.1-1808(B) Zákona vyžaduje toto znenie Zmluvy:

S výhradou ustanovení pododdielu A § 55.1-1814 musí vlastník predávajúci pozemok v zmluve uviesť, že (i) pozemok sa nachádza v zastavanej oblasti, ktorá podlieha zákonu štátu Virgínia o združení vlastníkov nehnuteľností (§ 55.1-1800 a nasl.); (ii) podľa zákona o združení vlastníkov nehnuteľností (§ 55.1-1800 a nasl.) musí predávajúci získať od združenia vlastníkov nehnuteľností informácie o združení a poskytnúť ich kupujúcemu; (iii) kupujúci môže odstúpiť od zmluvy do troch dní alebo do siedmich dní, ak bola táto lehota predĺžená podpísaním zmluvy o nehnuteľnosti, po tom, čo dostal balík informácií o združení alebo bol informovaný, že balík informácií o združení nebude k dispozícii; (iv) ak kupujúci dostal balík informácií o združení, má právo podľa potreby požiadať o aktualizáciu tohto balíka informácií v súlade s pododdielom H § 55.1-1810 alebo pododdielom D § 55.1-1811; a (v) ak právo na získanie balíka informácií o združení a právo na vypovedanie zmluvy neuplatní pred vysporiadaním, s konečnou platnosťou sa ho vzdáva.

Podľa § 55.1-1808 a na účely tohto odseku „Podpísaná zmluva o nehnuteľnosti“ zahŕňa všetky dodatky k tejto Zmluve.

B. Kupujúci uprednostní doručenie balíka informácií alebo oznámenia o nedostupnosti balíka na adresu:

 **a**  v prípade elektronickej verzie, alebo  v prípade papierovej verzie.

9. ZÁKON ŠTÁTU VIRGÍNIA O KONDOMÍNIU. Predávajúci vyhlasuje, že Nehnuteľnosť ☐ sa nachádza **ALEBO** ☒ nenachádza v kondomíniu v súlade so zákonom štátu Virgínia o kondomíniu (ďalej v tomto odseku len „zákon o kondomíniu“ alebo „Zákon“).

A. §55.1-1990(B) Zákona vyžaduje toto znenie Zmluvy:

Ak jednotku v kondomíniu predáva vlastník jednotky, pričom vyhlásenie poskytla iná osoba, s výhradou ustanovení § 55.1-1972, vlastník jednotky v zmluve uvedie, že (i) jednotka sa nachádza v zastavanej oblasti podľa Zákona o kondomíniu, (ii) podľa zákona o kondomíniu je predávajúci povinný získať od združenia vlastníkov povolenie na ďalší predaj a predložiť ho kupujúcemu, (iii)

kupujúci môže odstúpiť od zmluvy do troch dní, alebo do siedmich dní, ak bola táto lehota predĺžená podpísaním zmluvy o nehnuteľnosti, po tom, čo dostal povolenie na ďalší predaj alebo bol informovaný, že povolenie na ďalší predaj nebude k dispozícii, (iv) ak kupujúci dostal osvedčenie o ďalšom predaji, má právo podľa potreby požiadať o aktualizáciu osvedčenia o ďalšom predaji alebo finančnú aktualizáciu v súlade s § 55.1-1992 a (v) ak právo na získanie osvedčenia o ďalšom predaji a právo na vypovedanie zmluvy neuplatní pred vysporiadaním, s konečnou platnosťou sa ho vzdáva.

Podľa § 55.1-1990 a na účely tohto odseku „podpísaná zmluva o nehnuteľnosti“ zahŕňa všetky dodatky k tejto zmluve.

B. Kupujúci uprednostňuje doručenie Povolenia alebo Oznámenia o nedostupnosti povolenia na adresu:

_____ ak je v elektronickej verzii, alebo
_____ ak je v papierovej verzii.

10.

DRŽBA A STAV NEHNUTEĽNOSTI. Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Predávajúci odovzdáva Nehnutel'nost' bez odpadkov a nečistôt, pozametanú a v podstate v rovnakom stave, v akom bola Nehnutel'nost' v ☒ Dátum ponuky **ALEBO** ☐ v Dátum domovej prehliadky **ALEBO** ☒ v iný dátum: **Dátum vysporiadania.** Predávajúci zabezpečí, že všetky služby a energie budú k dispozícii až do Vysporiadania alebo do termínu podľa inej dohody. Kupujúci a Predávajúci nebudú brať Makléra na zodpovednosť za akékoľvek porušenie tohto odseku.

Pod podmienkou súhlasu Predávajúceho berie Kupujúci na vedomie, že táto Zmluva môže byť podmienená domovou prehliadkou (prehliadkami) a/alebo inými kontrolami na zistenie fyzického stavu Nehnutel'nosti. Ak si Kupujúci želá jednu alebo viacero podmienených inšpekcií, tieto musia byť zahrnuté v dodatku k tejto Zmluve.

☐ Táto Zmluva je podmienená vykonaním domovej inšpekcie (inšpekcií) a/alebo iných inšpekcií. (Dodatok priložený)

ALEBO

☒ Kupujúci sa zrieka možnosti podmieniť túto Zmluvu domovou prehliadkou (prehliadkami).

Kupujúci berie na vedomie, že ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Nehnutel'nost', vrátane elektrických a vodovodných zariadení, existujúcich spotrebičov, vykurovania, klimatizácie, vybavenia a príslušenstva, sa odovzdáva v stave, v akom sa nachádza k vyššie uvedenému dátumu.

11. PRÍSTUP DO NEHNUTEĽNOSTI. Predávajúci umožní Maklérovi, Kupujúcemu, inšpektorom zastupujúcim Kupujúceho a zástupcom úverových inštitúcií primeraný prístup k Nehnutel'nosti v súlade s touto Zmluvou na účely jej Ocenenia. Okrem toho bude mať Kupujúci a/alebo zástupca Kupujúceho právo vykonať prehliadku (prehliadky) do siedmich (7) dní pred Vysporiadaním a/alebo nasťahovaním, pokiaľ sa Kupujúci a Predávajúci nedohodnú inak.

12. SLUŽBY A ENERGIE; HLAVNÉ SYSTÉMY. (Označte všetky, ktoré sa vzťahujú na nehnuteľnosť)

Voda:	<input checked="" type="checkbox"/> Verejný vodovod	<input type="checkbox"/> Súkromná studňa	<input type="checkbox"/> Verejná studňa
Teplá voda:	<input type="checkbox"/> Nafta	<input checked="" type="checkbox"/> Plyn	<input type="checkbox"/> Elektri
Klimatizácia:	<input type="checkbox"/> Nafta	<input type="checkbox"/> Plyn	<input checked="" type="checkbox"/> Elektri
Kúrenie:	<input type="checkbox"/> Nafta	<input checked="" type="checkbox"/> Plyn	<input type="checkbox"/> Elektri
Odvádzanie odpadových vôd:	<input checked="" type="checkbox"/> Verejná kanalizácia	<input type="checkbox"/> Septik pre # BR	<input type="checkbox"/> Verejný septik
			<input type="checkbox"/> Alternatívny septik pre # BR

Septik: žiadosť o výnimku podaná Predávajúcim (ak je to relevantné) podľa zákona VA §32.1-

164.1:1. Výnimky Štátnej zdravotnej rady pre septické systémy nie sú prenosné.

- 13. OSOBNÝ MAJETOK A ZARIADENIE.** Majetok zahŕňa nasledovný osobný majetok a zariadenie: zabudované vykurovacie a klimatizačné zariadenia, vodovodné a osvetľovacie zariadenia, kalové čerpadlo, podkrovné a odsávacie ventilátory, vonkajšie okná, vonkajšie dvere, sieťky, veľkoplošné koberce, okenné žalúzie, rolety a súvisiace ovládacie prvky, detektory dymu a tepla, antény, stromy a kríky v exteriéry. Ak nie je písomne dohodnuté inak, žiadne umiestnené či namontované elektronické komponenty/zariadenia sa **NEPREVÁDZAJÚ**, avšak **PREVÁDZAJÚ** sa všetky držiaky, stojany a ovládacie prvky. Ak sa prevádza viac ako jedna položka, uvádza sa ich presný počet.

Položky označené ÁNO sú aktuálne nainštalované alebo zahrnuté v ponuke

Áno	Nie	#	Položka	Áno	Nie	#	Položka	Áno	Nie	#	Položka
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Poplachový systém	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Mraznička	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Satelitný tanier
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	Zabudovaná mikrovlnná rúra	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Zvlhčovač v rámci ústredného kúrenia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Skladovací prístrešok
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	Stropný ventilátor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Otváranie garáže	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Sporák
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Centrálny vysávač	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		S diaľkovým ovládaním	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Lis na odpad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Sušička bielizne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Imitácia dreva	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Nástenná rúra
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Práčka na bielizeň	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Vírivka, vybavenie, kryt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Systém úpravy vody
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Varná doska	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Intercom	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Okenná klimatizačná jednotka
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	Umývačka riadu	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Vybavenie detského ihriska	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Okenný ventilátor
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Drvič kuchynského odpadu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Bazén, vybavenie a kryt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Závesy, rolety, žalúzie
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Elektronický vzduchový filter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Chladnička	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Sporák na drevo
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Krbová zástena/dvere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		s výrobníkom ľadu				

INÉ Všetok osobný majetok a príslušenstvo domu sa odovzdávajú v stave, v akom „stojí a leží“

PALIVOVÉ NÁDRŽE. ☐ Palivové nádrže prenajaté # _____ ☐ palivové nádrže v osobnom vlastníctve (ak sú, tak sa prevádzajú) # _____. Ak nie je písomne dohodnuté inak, všetko palivo potrebné na vykurovanie alebo varenie, ktoré zostane v zásobnej nádrži (nádržiach) pri Vysporiadaní, sa stáva majetkom Kupujúceho. _____

PRENAJATÉ PREDMETY. Všetky prenajaté predmety, systémy alebo zmluvy o poskytovaní služieb (okrem iného, vrátane palivových nádrží, systémov na úpravu vody, zmlúv na úpravu trávnikov, monitorovanie pomocou bezpečnostných systémov a zmlúv na satelitné služby) sa **NEPREVÁDZAJÚ** bez výslovnej písomnej dohody medzi Kupujúcim a Predávajúcim. Nižšie je uvedený zoznam položiek prenajatých v rámci nehnuteľnosti: _____

- 14. IRS/FIRPTA – ZRÁŽKOVÁ DAŇ PRE ZAHRANIČNÉHO PREDAJCU.** Predávajúci ☒ je **ALEBO** ☐ nie je „Zahraničnou osobou“ v zmysle zákona o dani zo zahraničných investícií do nehnuteľností (FIRPTA). Ak je Predávajúci Zahraničnou osobou, Kupujúci môže byť povinný zraziť a Daňovému úradu (IRS) odvieť až pätnásť percent (15 %) z Predajnej ceny v mene Predávajúceho a vyplniť formulár IRS, kde sa uvádzajú daňové identifikačné čísla Predávajúceho aj Kupujúceho. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať navzájom a zároveň aj s Agentom pre vysporiadanie s cieľom splniť všetky zákonné požiadavky. Ak výnosy Predávajúceho nepostačujú na pokrytie zážkových povinností podľa

FIRPTA, Predávajúci môže byť povinný pri Vysporiadaní zaplatiť ďalšie overené finančné prostriedky potrebné na účely vykonania takej zrážkovej platby.

- 15. VYHLÁSENIA KUPUJÚCEHO.** Kupujúci ☒ bude **ALEBO** ☐ nebude obývať Nehnutelnosť ako svoje hlavné bydlisko. **Ak nie je v písomnej podmienke uvedené inak, táto Zmluva ani financovanie nezávisia na a nie sú podmienené predajom a vysporiadaním alebo prenájmom inej nehnuteľnosti.** Kupujúci berie na vedomie, že Predávajúci sa spolieha na všetky vyhlásenia Kupujúceho, okrem iného, vrátane správnosti finančných alebo úverových informácií, ktoré Kupujúci poskytol Predáváčemu, Maklérovi alebo veriteľovi.
- 16. DETEKTORY DYMU.** Predávajúci dodá nehnuteľnosť s nainštalovanými a funkčnými detektormi dymu v súlade so zákonmi a predpismi štátu Virgínia.
- 17. OBYDLIA S OLOVNATÝMI NÁTERMI.** Predávajúci vyhlasuje, že obytné jednotky v nehnuteľnosti ☐ boli **ALEBO** ☒ neboli postavené pred rokom 1978. Ak boli postavené pred rokom 1978, potom, pokiaľ im nebola udelená výnimka podľa 42 U.S.C. 4852d, sa Nehnutelnosť považuje za tzv. „cieľové bývanie“ podľa zákona a ku Zmluve je podľa zákona potrebné priložiť kópiu dokumentu „Predaj: Zverejnenie a potvrdenie informácií o olovnatých náteroch a/alebo rizikách spojených s olovnatými nátermi“. Kupujúci ☐ sa zrieka **ALEBO** ☐ nezrieka práva na posúdenie rizika alebo kontrolu prítomnosti olovnatých náterov v Nehnutelnosti a/alebo nebezpečenstva spokojného s olovnatými nátermi. V opačnom prípade sa ku Kúpnej zmluve príkladá kópia Dodatku o testovaní olovnatých náterov, ktorý stanovuje podmienky pre posúdenie rizika alebo kontrolu olovnatých náterov.
- 18. KONTROLA PRÍTOMNOSTI DREVOKAZNÉHO HMYZU.** ☐ ŽIADNA ☒ Kupujúci na vlastné náklady **ALEBO** ☐ Predávajúci na vlastné náklady predloží písomnú správu od firmy zaoberajúcej sa ničením škodcov s dátumom nie starším ako 90 dní pred Vysporiadaním, z ktorej vyplýva, že všetky obydlia a/alebo garáž(e) v rámci Nehnutelnosti (okrem plotov alebo kríkov, ktoré nesusedia s garážou (garážami) alebo obytnými budovami) sú bez viditeľných známk živého drevokazného hmyzu a bez viditeľných poškodení. Akékoľvek ošetrenie a oprava škôd zistených v inšpekčnej správe bude vykonaná na náklady Predávajúceho a Predávajúci predloží písomný doklad o takomto ošetrení a/alebo oprave pred dátumom Vysporiadania v súlade s požiadavkami tohto odseku.
- 19. POŠKODENIE ALEBO ZNIČENIE.** Riziko poškodenia alebo zničenia Nehnutelnosti požiarom, živelnou pohromou alebo inou pohromou znáša Predávajúci až do podpísania a odovzdania Zmluvy o prevode Nehnutelnosti Kupujúcemu pri Vysporiadaní.
- 20. VLASTNÍCKE PRÁVO.** Ak je potrebná správa o vlastníckom práve a odborný posudok, budú objednané bezodkladne, a ak nebudú k dispozícii v Deň vysporiadania, Vysporiadanie sa môže odložiť až o desať (10) pracovných dní, počas ktorých sa správa o vlastníckom práve a odborný posudok získajú, pričom na ich základe je Kupujúci následne oprávnený túto Zmluvu povedať a Depozit mu bude vrátený v plnej výške v súlade s podmienkami odseku ZÁLOHOVÁ PLATBA. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti a všetko, čo sa spolu s ňou prevádza, sa predáva bez záložných práv s výnimkou úverov, ktoré preberá Kupujúci.

Predávajúci prevedie vlastnícke právo, ktoré je platné, obchodovateľné a poistiteľné licencovanou poisťovňou bez dodatočnej rizikovej prirážky. Ak je potrebné vykonať kroky na úpravu vlastníckeho práva, tieto musí bezodkladne vykonať Predávajúci na vlastné náklady. Vlastnícke právo môže ku dňu Vysporiadania podliehať prípadným bežne akceptovateľným vecným bremenám, dohodám, podmienkam a obmedzeniam zápisu. Ak vlastnícke právo nie je k dátumu Vysporiadania platné, obchodovateľné a poistiteľné licencovanou poisťovňou bez dodatočnej rizikovej prirážky, Kupujúci môže podľa vlastného uváženia buď (a) písomne vyhlásiť Zmluvu za neplatnú, alebo (b) uplatniť všetky dostupné právne a spravodlivé opravné prostriedky. Nič v tomto dokumente nebráni stranám, aby sa vzájomne dohodli na predĺžení Dátumu vysporiadania za podmienok prijateľných pre obe strany.

Predávajúci prevádza Nehnutelnosť prostredníctvom všeobecnej záručnej listiny s anglickými zmluvami o vlastníctve („Listina“). Spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva môže mať významné právne a daňové dôsledky. Kupujúcemu sa odporúča, aby sa o spôsobe nadobudnutia vlastníckeho práva poradil s odborníkom.

Predávajúci podpíše čestné vyhlásenia, zrieknutie sa záložného práva, daňové potvrdenia a iné dokumenty, ktoré môže požadovať veriteľ, poisťovňa, Agent pre vysporiadanie alebo štátny orgán, a splnomocňuje Agentu pre vysporiadanie, aby získal informácie o splatení alebo prevzatí od všetkých svojich existujúcich veriteľov. Ak nie je písomne dohodnuté inak, Predávajúci zaplatí všetky osobitné poplatky a splní všetky príkazy či oznámenia o porušení predpisov od okresného alebo miestneho orgánu, združenia vlastníkov bytových jednotiek, združenia vlastníkov domov alebo nehnuteľností alebo ich príslušné súdne žaloby proti Nehnutelnosti alebo týkajúce sa Nehnutelnosti k Dátumu vysporiadania. Maklér sa týmto výslovne zbavuje akejkolvek zodpovednosti za škody z dôvodu vady vlastníckeho práva.

21. OZNÁMENIE O MOŽNOM PODANÍ NÁVRHU NA ZÁLOŽNÉ PRÁVO. Zákoník štátu Virgínia, § 43-1 a nasl. umožňuje osobám, ktoré vykonali prácu alebo dodali materiál na stavbu, odstránenie, opravu alebo rekonštrukciu akejkolvek budovy alebo stavby, podať žiadosť o záložné právo na Nehnutelnosť. O toto záložné právo možno požiadať kedykoľvek po začatí prác alebo poskytnutí materiálu, najneskôr však do: (i) 90 dní od posledného dňa mesiaca, v ktorom záložca naposledy vykonal prácu alebo dodal materiál, alebo (ii) 90 dní od ukončenia výstavby, odstránenia, opravy alebo rekonštrukcie, podľa toho, ktorý termín nastane skôr. **ÚČINNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA PRÁCE VYKONANÉ PRED DÁTUMOM VYSPORIADANIA MÔŽE BYŤ PODANÉ AJ PO VYSPORIADANÍ. JE POTREBNÉ PORADIŤ SA S PRÁVNYM PORADCOM.**

22. DÁTUM PREVODU DRŽBY. Ak sa Predávajúci a Kupujúci písomne nedohodli inak, Predávajúci odovzdá Nehnutelnosť do držby pri Vysporiadaní, vrátane kľúčov, prívěskov na kľúče, kódov, prípadne digitálnych kľúčov. Ak tak Predávajúci neurobí a bude obývať Nehnutelnosť aj po Vysporiadaní, Predávajúci sa stane nájomcom bez právneho nároku a týmto sa výslovne vzdáva všetkých výpovedných lehôt stanovených zákonom. Kupujúci bude oprávnený prijať všetky dostupné zákonné kroky, aby získal Nehnutelnosť do držby. Predávajúci uhradí všetky škody a náklady, ktoré Kupujúcemu vzniknú, vrátane primeraných poplatkov za právne zastupovanie.

23. POPLATKY. Poplatky za vypracovanie Listiny, časť odmeny Agentu pre vysporiadanie vyúčtovanú Predávajúcemu, náklady na uvoľnenie existujúcich vecných bremien, právne poplatky Predávajúceho a akékoľvek iné správne poplatky vymerané Predávajúcemu znáša Predávajúci. Poplatky za overenie vlastníckeho práva (ak nie je stanovené inak), odbornú prehliadku, zápis (vrátane poplatkov za akékoľvek úvery kúpnej ceny) a časť odmeny Agentu pre vysporiadanie vyúčtovanú Kupujúcemu, právne poplatky Kupujúceho a akékoľvek iné správne poplatky vymerané Kupujúcemu znáša Kupujúci. Účtované poplatky budú primerané a obvyklé pre jurisdikciu, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza. Daň poskytovateľa, ako aj všetky regionálne poplatky za zmiernenie dopravnej záťaže a regionálne poplatky WMATA (platné v okresoch Alexandria City, Arlington, Fairfax, Loudoun a Prince William a vo všetkých mestách, ktoré sa v nich nachádzajú) znáša Predávajúci. Kupujúci znáša poplatky za registráciu Listiny a prípadné úvery na financovanie kúpnej ceny.

24. POPLATOK MAKLÉRA. Predávajúci neodvolateľne poveruje Agentu pre vysporiadanie, aby pri Vysporiadaní vyplatil Maklérovi odmenu („Odmena Makléra“) stanovenú v Zmluve o umiestnení nehnuteľnosti do ponuky a aby uhradil odmenu, ktorú písomne ponúkol Maklér, ktorý dal nehnuteľnosť do ponuky, Spolupracujúcemu maklérovi ku Dňu uvedenia do ponuky a zvyšnú sumu odmeny Makléra Maklérovi, ktorý dal nehnuteľnosť do ponuky.

25. VYROVNANIE. Nájomné, dane, vodné a stočné, pravidelné poplatky združeniu vlastníkov bytových jednotiek, združeniu vlastníkov bytov a/alebo nehnuteľností (ak existujú) a akékoľvek iné prevádzkové náklady sa vyrovnávajú k Dátumu vysporiadania. Všeobecné aj osobitné dane sa vyrovnávajú podľa

posledného vyúčtovania dane z nehnuteľnosti pred Dátumom vysporiadania, s výnimkou zdokumentovaných poplatkov za vylepšujúce úpravy dokončené pred Vysporiadaním, bez ohľadu na to, či také poplatky boli vyrubené alebo nie, znáša Predávajúci alebo sa vyrovnajú pri Vysporiadaní. V prípade prevzatia úveru sa úroky k Dátumu vysporiadania vyrovnajú a Kupujúci uhradí Predávajúcemu prípadné existujúce depozitné účty

26. NÁKLADY NA PRÁVNE SLUŽBY.

A. Ak niektorá zo zmluvných strán poruší túto Zmluvu a druhá zmluvná strana, ktorá sa nedopustila porušenia, si na uplatnenie svojich práv podľa tejto Zmluvy vyberie právneho zástupcu, pričom má právo od porušujúcej zmluvnej strany vymáhať okrem akejkoľvek inej náhrady škody, ktorú možno vymáhať od porušujúcej zmluvnej strany, aj všetky svoje primerané náklady na právne služby, ktoré jej vznikli pri vymáhaní svojich práv podľa tejto Zmluvy, bez ohľadu na to, či bola podaná žaloba, a pri získavaní, vykonávaní a/alebo obhajobe akéhokoľvek súvisiaceho rozsudku. Ak súd príslušnej jurisdikcie určí, že túto zmluvu porušili viaceré strany sporu, potom každá takáto porušujúca strana znáša svoje vlastné náklady, pokiaľ súd neurčí, že jedna alebo viaceré strany sú „v podstate víťaznou stranou“ a v takom prípade má ktorákoľvek z týchto v podstate víťazných strán právo od ktorejkoľvek porušujúcej zmluvnej strany vymáhať okrem akejkoľvek inej náhrady škody, ktorú možno vymáhať od porušujúcej zmluvnej strany, aj všetky svoje primerané náklady na právne služby, ktoré jej vznikli pri vymáhaní svojich práv podľa tejto Zmluvy, bez ohľadu na to, či bola podaná žaloba, a pri získavaní, vykonávaní a/alebo obhajobe akéhokoľvek súvisiaceho rozsudku.

B. Strany sa dohodli, že ak Kupujúci alebo Predávajúci do súdneho sporu zatiahnu Makléra (ktorý na účely tohto odseku zahŕňa akéhokoľvek agenta, držiteľa licencie alebo zamestnanca Makléra), ktorý sa stane stranou súdneho sporu, tá strana, ktorá Makléra do súdneho sporu zatiehla, nahradí Maklérovi všetky jeho primerané náklady na právne služby, pokiaľ súdny spor nevyústi do rozsudku proti Maklérovi.

27. PLNENIE. Doručenie požadovaných finančných prostriedkov a podpísaných dokumentov Agentovi pre vysporiadanie predstavuje dostatočnú ponuku na plnenie. Finančné prostriedky z tejto transakcie môžu byť pri Vysporiadaní použité na vyplatenie všetkých existujúcich záložných práv a vecných bremien vrátane úrokov, podľa požiadaviek veriteľa (veriteľov) alebo záložných veriteľov.

28. OMEŠKANIE. Ak Kupujúci nedokončí Vysporiadanie z akéhokoľvek iného dôvodu ako z dôvodu omeškania na strane Predávajúceho, do omeškania sa dostane Kupujúci a na základe rozhodnutia Predávajúceho môže Depozit prepadnúť v prospech Predávajúceho ako náhrada škody, nie ako pokuta. V takom prípade bude Kupujúci zbavený ďalších záväzkov voči Predávajúcemu. Ak sa Predávajúci rozhodne nepriať Depozit ako náhradu škody, výška Depozitu neobmedzuje zodpovednosť Kupujúceho v prípade Omeškania. Kupujúci a Predávajúci sa vedomo, slobodne a dobrovoľne vzdávajú akejkoľvek obhajoby ohľadom platnosti náhrady škody podľa tejto Zmluvy, vrátane možnosti Predávajúceho prijať náhradu škody alebo uplatniť skutočnú škodu, alebo ohľadom toho, že náhrada škody je nedostatočná ako pokuta alebo nie je primerane spojená so skutočnými škodami.

Ak Depozit prepadne, alebo ak súd prizná náhradu škody, alebo dôjde ku kompromisnej dohode medzi Predávajúcim a Kupujúcim, Maklér môže akceptovať a Predávajúci sa zaväzuje Maklérovi zaplatiť polovicu Depozitu namiesto Odmeny makléra (za predpokladu, že podiel Makléra na prepadnutom Depozite nepresiahne sumu splatnú podľa zmluvy o umiestnení nehnuteľnosti do ponuky).

Ak Predávajúci nesplní alebo nedodrží niektorú z podmienok tejto Zmluvy alebo nedokončí Vysporiadanie z akéhokoľvek iného dôvodu ako z dôvodu omeškania zo strany Kupujúceho, Predávajúci bude v omeškaní a Kupujúci bude mať právo uplatniť všetky právne a spravodlivé

nápravné prostriedky vrátane osobitného plnenia a/alebo náhrady škody.

Ak Predávajúci alebo Kupujúci odmietne uvoľniť Depozit („Uvoľnenie“) na základe písomnej žiadosti a súd zistí, že daná strana mala Depozit uvoľniť, potom strana, ktorá odmietla Uvoľnenie vykonať, uhradí výdavky, vrátane, okrem iného, primeraných nákladov na právne zastupovanie, ktoré vznikli druhej strane v súdnom spore. Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že Správca depozitu nebude mať zodpovednosť voči žiadnej zo strán z dôvodu vyplatenia alebo nevyplatenia Depozitu, s výnimkou hrubej nedbanlivosti alebo úmyselného konania Správcu depozitu. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Správca depozitu nenesie zodpovednosť za zlyhanie depozitára, v ktorom je vklad uložený, a že Predávajúci a Kupujúci odškodnia, budú brániť a ochránia Správcu depozitu pred akoukoľvek stratou alebo výdavkami vyplývajúcimi z držby, vyplatenia alebo nevyplatenia Depozitu, s výnimkou hrubej nedbanlivosti alebo úmyselného konania Správcu depozitu.

Ak sa Kupujúci alebo Predávajúci dostane do omeškania, potom strana, ktorá je v omeškaní, okamžite uhradí okrem všetkých ostatných škôd aj náklady vynaložené na preskúmanie vlastníckeho práva, Ocenenie, odborný posudok a poplatok Makléra v plnej výške.

- 29. ĎALŠIE INFORMÁCIE.** Kupujúci a Predávajúci by si mali túto Zmluvu pozorne prečítať a uistiť sa, že zmluvné podmienky presne vyjadrujú ich vôľu, zámery a dohody. Maklér im môže poradiť v záležitostiach týkajúcich sa nehnuteľností, ale ak by niektorá zo strán potrebovala právnu radu, odporúča sa, aby vyhľadala právneho poradcu. Kupujúcemu a Predávajúcemu sa ďalej odporúča, aby vyhľadali príslušné odborné poradenstvo o stave nehnuteľnosti alebo o daňových a poisťných záležitostiach. V nasledujúcich ustanoveniach tohto odseku sú uvedené niektoré záležitosti, ktoré môžu strany ďalej skúmať. Cieľom týchto informácií nie je stanoviť ďalšie podmienky. Akékoľvek prípadné nepredvídané okolnosti budú pridané do príslušných podmienok tejto Zmluvy. Zmluvné strany berú nasledujúce informácie na vedomie:

- A. Stav nehnuteľnosti.** K dispozícii sú rôzne inšpekčné služby a programy poistenia záruky na dom. Maklér neposkytuje zmluvným stranám poradenstvo o ďalších otázkach, vrátane, okrem iného: kvality a množstva vody (okrem iného, vrátane, obsahu olova a iných kontaminantov); kanalizácie alebo septiku; stavu pôdy; oblastí ohrozených povodňami; možných obmedzení používania nehnuteľnosti v dôsledku obmedzujúcich zmlúv, územného plánovania, rozdelenia, alebo environmentálnych zákonov, vecných bremien alebo iných dokumentov; letiskového alebo leteckého hluku; plánovaného využitia pozemku, ciest alebo diaľnic; a stavebných materiálov a/alebo nebezpečných materiálov vrátane, okrem iného, preglejky ošetrenej spomaľovačmi horenia (FRT), radónu, izolácie z močovinoformaldehydovej peny (UFFI), plesní, polybutylénových rúrok, syntetickej omietky (EIFS), podzemných skladovacích nádrží, chybných sadrokartónových dosiek, azbestu a olovnatých náterov. Informácie o týchto problémoch sú dispozícii u príslušných štátnych orgánov.
- B. Právne požiadavky.** Aby boli zmluvy o predaji nehnuteľností vykonateľné, musia mať písomnú formu. Ratifikovaním a Doručením sa táto Zmluva stáva právne záväznou. Všetky zmeny tejto Zmluvy musia byť písomné, inak nebudú vykonateľné.
- C. Financovanie.** Sadzby hypoték a súvisiace poplatky sa líšia v závislosti od finančných inštitúcií a trhu. Kupujúci má možnosť vybrať si veriteľa a právo rokovať o podmienkach financovania v súlade s podmienkami tejto Zmluvy. Financovanie môže vyžadovať značné paušálne (balónové) platby v termínoch splatnosti. Kupujúci sa nespolieha na vyhlásenia týkajúce sa budúcej dostupnosti prostriedkov z hypoték alebo úrokových sadzieb na refinancovanie takýchto paušálnych platieb.
- D. Maklér.** Kupujúci a Predávajúci berú na vedomie, že Maklér je najatý výlučne ako realitný maklér a nie ako advokát, daňový poradca, veriteľ, znalec, geodet, stavebný inžinier, odborník na plesne či

kvalitu ovzdušia, bytový inšpektor alebo iný poskytovateľ odborných služieb. Maklér sa z času na čas môže zaoberať všeobecným poistením, poistením vlastníckeho práva, hypotekárnymi úvermi, vysporiadaním nehnuteľností, zárukami na dom a inými činnosťami a službami súvisiacimi s nehnuteľnosťami. Preto okrem odmeny Makléra uvedenej v tomto dokumente môže Maklér žiadať aj odmenu súvisiacu s inými službami poskytnutými v priebehu tejto transakcie podľa podmienok samostatnej zmluvy/zverejnených informácií.

E. Dane z nehnuteľností. Váš účet za daň z nehnuteľnosti by sa mohol po Vysporiadaní podstatne zvýšiť. Ďalšie informácie o dani z nehnuteľnosti získate na príslušnom daňovom úrade v jurisdikcii, v ktorej sa Nehnuteľnosť nachádza.

F. Poistenie nehnuteľnosti. Poistenie nehnuteľnosti je zvyčajne požiadavkou veriteľa zabezpečujúceho financovanie. Poistné sadzby a dostupnosť poistenia sa čiastočne určujú podľa počtu a povahy poistných udalostí a dotazov na poistnú zmluvu nehnuteľnosti, ako aj podľa počtu a povahy poistných nárokov zo strany potenciálneho Kupujúceho. Poistenie nehnuteľnosti je v niektorých prípadoch ťažké zabezpečiť. O udržaní a/alebo ukončení poistenia by sa mal Predávajúci poradiť s odborníkom na poistenie.

G. Poistenie vlastníckeho práva. Kupujúci môže na svoje náklady uzavrieť poistenie vlastníckeho práva. V závislosti od konkrétnych okolností transakcie by takéto poistenie mohlo zahŕňať pozitívne krytie proti prípadným záložným právam stavbárov a dodávateľov materiálu za práce a materiály vykonané ešte pred Vysporiadaním, ktoré síce neboli zaznamenané v čase zápisu právneho úkonu Kupujúceho, ale mohli by byť zaznamenané neskôr a negatívne by ovplyvnili vlastnícke právo Kupujúceho k Nehnuteľnosti. Krytie poskytované poistením vlastníckeho práva by sa malo riadiť jeho podmienkami a poistné v rámci takého poistenia vlastníckeho práva bude určené rozsahom jeho krytia.

Kupujúci môže uzavrieť poistenie vlastníckeho práva buď za „štandardné“ alebo „rozšírené“ sadzby poistného krytia. Na účely prípadného zverejnenia sadzieb poistného vlastníka zo strany veriteľa (veriteľov) Kupujúceho, požaduje Kupujúci a Predávajúci, aby veriteľ (veritelia) Kupujúceho uvádzali rozšírené sadzby. Kupujúci berie na vedomie, že nič v tomto dokumente ho nezaväzuje uzavrieť poistné krytie vlastníka, a to ani pri Vysporiadaní, a že dostupnosť rozšíreného poistného krytia podlieha kritériám upisovania poisťovateľa vlastníckych práv.

30. POSTÚPENIE. Túto Zmluvu nemožno postúpiť bez písomného súhlasu Kupujúceho a Predávajúceho. Ak Kupujúci a Predávajúci písomne súhlasia s postúpením Zmluvy, pôvodné zmluvné strany tejto Zmluvy zostávajú zaviazané podľa tejto Zmluvy až do Vysporiadania.

31. DEFINÍCIE.

- A.** „Dátum ratifikácie“ znamená dátum Doručenia konečného písomného súhlasu Kupujúceho a Predávajúceho so všetkými podmienkami tejto Zmluvy Kupujúcemu a Predávajúcemu (nie dátum uplynutia alebo odstránenia akýchkoľvek nepredvídaných okolností).
- B.** „Ocenenie“ znamená písomné ocenenie Nehnuteľnosti.
- C.** „Deň“ alebo „deň“ v singulári či pluráli znamená kalendárny deň, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.
- D.** Všetky odkazy na denný čas sa vzťahujú na denný čas vo východnom časovom pásme Spojených štátov.
- E.** Na účely výpočtu časových období sa za prvý Deň považuje Deň nasledujúci po Doručení a časové obdobie sa končí o 21.00 hod. v uvedený Deň.
- F.** Mužský rod zahŕňa ženský rod a singulár zahŕňa plurál.
- G.** „Náklady na právne služby“ sú prípadné poplatky za právne služby, súdne trovy a výdavky na súdne konanie vrátane, okrem iného, poplatkov za znalecké posudky a súdnych zapisovateľov.
- H.** „Oznámenia“ („Oznámenie“, „oznámenie“, „oznámiť“) znamenajú jednostranné oznámenie jednej strany určené druhej strane. Všetky Oznámenia vyžadované podľa tejto Zmluvy musia byť

v písomnej forme a budú účinné dňom doručenia. Písomné potvrdenie prijatia Oznámenia je zdvorilosťou, ale nie je požiadavkou.

- I. V tejto Zmluve a všetkých súvisiacich dodatkoch alebo oznámeniach sa môžu anglické pojmy „Buyer“ a „Purchaser“ (obe vo význame „Kupujúci“) zamieňať.
- J. „Dotácia Predávajúceho“ je platba Predávajúceho určená na úhradu poplatkov Kupujúceho (okrem iného, vrátane poplatkov za poskytnutie úveru, diskontných bodov, poplatkov za odkúpenie alebo dotáciu, preddavkov alebo iných poplatkov), ak to povoľuje veriteľ (veritelia). Kupujúci je zodpovedný za to, aby si u všetkých veriteľov zistil, či môže použiť celý úver poskytnutý v súlade s týmto dokumentom. Ak veriteľ (veritelia) zakáže (zakážu) Predáváčemu vyplatiť akúkoľvek časť tohto úveru, potom sa daný úver zníži na sumu povolenú veriteľom (veriteľmi).

32. RÔZNE. Táto Zmluva môže byť podpísaná v jednom alebo viacerých rovnopisoch, z ktorých každý sa považuje za originál a všetky spolu tvoria jeden a ten istý dokument. Dokumenty zaslané faxom sa tiež považujú za originály. Strojom alebo rukou písané ustanovenia uvedené v tejto Zmluve budú mať prednosť pred takými tlačеныmi ustanoveniami, ktoré sú v rozpore so Zmluvou

33. NEPLATNÁ ZMLUVA. Ak sa táto Zmluva stane neplatnou a stratí účinnosť bez Omeškania niektorej zo zmluvných strán, obe zmluvné strany bezodkladne uzavru dohodu o vrátení Depozitu Kupujúcemu v plnej výške v súlade s podmienkami uvedenými v odseku DEPOZIT.

34. ZÁRUKA NA DOMÁCNOSŤ. ☒ áno **ALEBO** ☐ nie
Záruku na domácnosť vybral ☒ Kupujúci alebo ☐ Predávajúci a zaplatil a pri Vysporiadaní poskytol: ☒ Kupujúci alebo ☐ Predávajúci. Náklady nesmú presiahnuť **2.5000 USD**. Poskytovateľ záruky sa určí neskôr

35. ČAS JE ROZHODUJÚCI. To znamená, že dátumy a časové rámce dohodnuté medzi stranami je potrebné dodržiavať. Nedodržanie uvedených dátumov alebo časových rámcov bude mať za následok vzdanie sa zmluvných práv alebo bude znamenať porušenie podmienok Zmluvy.

Ak je táto Zmluva podmienená financovaním a táto podmienka nebola odstránená ani splnená, akékoľvek oneskorenie Dátumu vysporiadania z dôvodu plnenia povinností veriteľa Kupujúceho podľa pravidla RESPA-TILA o integrovanom zverejňovaní sa nepovažuje za porušenie povinností zo strany Kupujúceho; Predávajúci však môže písomne vyhlásiť Zmluvu za neplatnú. Nič v tomto dokumente nebráni zmluvným stranám, aby sa vzájomne písomne dohodli na predĺžení Dátumu vysporiadania za podmienok prijateľných pre obe zmluvné strany.

36. ARBITRÁŽ. Nič v tejto Zmluve nevylučuje rozhodcovské konanie podľa Etického kódexu a štandardov Národnej asociácie realitných maklérov (National Association of REALTORS®).

37. STRANY S LICENCIOU NA PREDAJ NEHNUTEĽNOSTI. Zmluvné strany potvrdzujú, že _____ je ☐ aktívny **ALEBO** ☐ neaktívny realitný maklér s licenciou vo ☐ Virgínii a/alebo ☐ inde _____ a je buď ☐ Kupujúcim **ALEBO** ☐ Predávajúcim **ALEBO** ☐ je spriaznený s jednou zo strán tejto transakcie.

38. ZÁVÄZNÁ DOHODA. Táto Zmluva je záväzná pre zmluvné strany a ich dedičov, vykonávateľov, správcov, nástupcov a oprávnených postupníkov. Ustanovenia, ktoré neboli splnené pri Vysporiadaní, zostanú v platnosti aj po doručení listiny a nebudú v nej zlúčené. Pokiaľ táto Zmluva nebude písomne upravená, predstavuje konečnú a úplnú dohodu zmluvných strán a zmluvné strany nebudú viazané žiadnymi inými podmienkami, ustanoveniami, ústnymi vyhláseniami, zárukami ani vyhláseniami, ktoré v nej nie sú obsiahnuté. Výklad tejto Zmluvy sa riadi zákonmi štátu Virgínia.

39. **DODATKY.** Nasledujúce formuláre, ak sú podpísané a pripojené, sa stávajú súčasťou tejto Zmluvy. (Tento zoznam nezahŕňa všetky dodatky, ktoré môže byť potrebné pripojiť).

Áno	Nie
	X
	X
X	
	X
X	
	X
	X
	X
	X

Inšpekcia domu/testovanie prítomnosti radónu
 Kontrola prítomnosti olovnatých náterov
 Nepredvídateľné udalosti a doložky
 Obývanie pred Vysporiadaním
 Zverejnenie informácií o obytných nehnuteľnostiach
 Oznámenie o inšpekcii domov FHA
 Tradičné financovanie
 Dodatok o predaji nových domov
 Predĺženie lehoty na preskúmanie osvedčenia o ďalšom predaji od kondomína/získanie balíka informácií o združení vlastníkov nehnuteľností

Áno	Nie
	X
	X
	X
	X
X	

Súkromná studňa a/alebo septik
 Obývanie po Vysporiadaní
 Oznámenie o olovnatých náteroch
 Financovanie VA/FHA/USDA
 Iné (špecifikujte): Príloha 1 a ABA,
Oznámenie o menovaní agentov

40. **ZVEREJNENIE PREDAJNEJ CENY ODHADCOVI.** Maklér, ktorý dal nehnuteľnosť do ponuky, a predávajúci maklér sú týmto oprávnení zverejniť predajnú cenu uvedenú v odseku CENA A FINANCOVANIE každému odhadcovi, ktorý ich kontaktuje s cieľom získať tieto informácie.
41. **ĎALŠIE PODMIENKY.** Ali Alasgar Farhadov má vlastnícky podiel v Digital Closings & Settlements.

Dátum ratifikácie (pozri DEFINÍCIE)
Po tom, ako Kupujúci dostane potvrdzujúci list
o schválení podľa odseku 3 Dodatku

PREDÁVAJÚCI:

11/16/2021 / _____
 _____ Podpis
 _____ / _____
 Dátum Podpis
 _____ / _____
 Dátum Podpis
 _____ / _____
 Dátum Podpis

KUPUJÚCI:

11/16/2021 / _____
 _____ Podpis
 11/16/2021 / _____
 _____ Podpis
 _____ / _____
 Dátum Podpis
 _____ / _____
 Dátum Podpis

Len na informačné účely:

Meno a adresa Makléra, ktorý dal:
 nehnuteľnosť do predaja:

Meno a adresa Spolupracujúceho makléra

COMPASS

Tel. makléra: _____

Tel. makléra: _____

Kód makléra Bright MLS: _____

Kód makléra Bright MLS: _____

Firemná licencia VA: 0226026083

Firemná licencia VA: 0226026083

Meno agenta: Tracy Dillard

Meno agenta: Ali Alasgar Farhadov

E-mail agenta: _____

E-mail agenta: _____

Agent Phone #: _____

Agent Phone #: _____

Číslo agenta MLS: _____

Číslo agenta MLS: _____

Licencia agenta VA: _____

Licencia agenta VA: _____

Meno tímu: **The Tracy Dillard Team**

Meno tímu: **THE SHERIF AND ALI GROUP LLC**

Licencia tímu ako obchodného subjektu: _____

Licencia tímu ako obchodného subjektu: _____

© 2021 Northern Virginia Association of REALTORS®, Inc.



Toto je navrhovaný formulár Združenia realitných kancelárií Severnej Virgínie Northern Virginia Association of REALTORS®, Inc. („NVAR“). Tento formulár bol vytlačený výlučne pre potreby členov REALTOR® združenia NVAR, ktorí môžu tento formulár kopírovať alebo inak reprodukovať v identickej podobe s prídanim loga svojej spoločnosti. Akékoľvek iné použitie tohto formulára zo strany REALTOR® združenia NVAR alebo akékoľvek použitie tohto formulára nečlenmi NVAR je bez predchádzajúceho písomného súhlasu NVAR zakázané. Bez ohľadu na vyššie uvedené nesmie žiadny člen REALTOR® NVAR ani iná osoba kopírovať alebo inak reprodukovať tento formulár na účely ďalšieho predaja.



DODATOK O NEPREDVÍDANÝCH UDALOSTIACH/PRÍPADOCH

Tento Dodatok sa uzatvára dňa 3. augusta 2021 ku Kúpnej zmluve (ďalej len „Zmluva“) predloženej dňa 3. augusta 2021a uzatvárajúcej medzi ASHISH SHARMA, PARAM SHARMA (ďalej len „Kupujúci“) a Slovenskou republikou, Ministerstvom zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky, zastúpenou Veľvyslanectvom Slovenskej republiky vo Washingtone DC, pánom Radovanom Javorčíkom, veľvyslancom (ďalej len „Predávajúci“) o kúpe a predaji nehnuteľnosti: 7718 Carlton Place, McLean VA 22102

Ak sú nasledujúce ustanovenia parafované zmluvnými stranami, sú začlenené do tejto Zmluvy a stávajú sa jej súčasťou:

1. NEPREDVÍDANÉ UDALOSTI - ZÁMERNE PONECHANÉ PRÁZDNE

2. ČLÁNKY

A. NÁHRADNÁ ZMLUVA - ZÁMERNE PONECHANÉ PRÁZDNE

B. Nehnuteľnosť v aktuálnom stave („as is“) Týmto sa menia a dopĺňajú nasledujúce podmienky tejto Zmluvy (označte všetky, ktoré platia):

X Všetky ustanovenia týkajúce sa odovzdania pozametanej Nehnuteľnosti bez odpadkov, bez nečistôt sa vypúšťajú.

X Kupujúci preberá zodpovednosť za dodržiavanie všetkých zákonov a predpisov týkajúcich sa detektorov dymu

X Všetky ustanovenia týkajúce sa termitov a drevokazného hmyzu sa vypúšťajú

X Všetky ustanovenia týkajúce sa dodržiavania všetkých príkazov alebo oznámení o porušení zo strany akéhokoľvek okresného alebo miestneho orgánu Predávajúcim sa vypúšťajú

X Vypúšťajú sa všetky požiadavky, aby Predávajúci vyhovel upozorneniam vlastníkov nehnuteľností alebo združení vlastníkov bytov (kondomínií) na porušenia týkajúce sa fyzického stavu Nehnuteľnosti.

C. NEZASTÚPENÝ PREDÁVAJÚCI ALEBO STAVEBNÍK A MAKLÉR KUPUJÚCEHO – ZÁMERNE PONECHANÉ PRÁZDNE

D. 1031 ZMENA (KUPUJÚCI) – ZÁMERNE PONECHANÉ PRÁZDNE

E. 1031 ZMENA (PREDÁVAJÚCI) – ZÁMERNE PONECHANÉ PRÁZDNE

F. REALITNÉ ZDRUŽENIE – ZÁMERNE PONECHANÉ PRÁZDNE

Všetky podmienky a ustanovenia tejto Zmluvy sa týmto výslovne ratifikujú a potvrdzujú a zostávajú v plnej platnosti a účinnosti s výnimkou tých, ktoré sú upravené týmto Dodatkom.

PREDÁVAJÚCI:

11/16/2021

Dátum

Podpis

KUPUJÚCI:

11/16/2021 Ashish Sharma

Dátum

Podpis

_____/_____
Dátum Podpis

Dátum Podpis

_____/_____
Dátum Podpis

Dátum Podpis

_____/_____
Dátum Podpis

Dátum Podpis

11/16/2021 Param Sharma

Dátum Podpis

Dátum Podpis

_____/_____
Dátum Podpis

Dátum Podpis

_____/_____
Dátum Podpis

Dátum Podpis

© 2017 Northern Virginia Association of REALTORS®, Inc.



DODATOK - PREDAJ

Tento Dodatok sa uzatvára dňa 3. augusta 2021 ku Kúpnej zmluve (ďalej len „Zmluva“) predloženej dňa 3. augusta 2021 a uzatváranej medzi Ashish Sharma a Param Sharma (ďalej len „Kupujúci“) a Slovenskou republikou, Ministerstvom zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky, zastúpenou Veľvyslanectvom Slovenskej republiky vo Washingtone DC, pánom Radovanom Javorčíkom, veľvyslancom (ďalej len „Predávajúci“) o kúpe a predaji nehnuteľnosti:

7718 Carlton Place, McLean VA 22102

Strany sa dohodli, že táto Zmluva sa upravuje nasledovne:

1. **REGISTRÁCIA KUPUJÚCEHO.** Za účelom dodržania vnútroštátnych právnych predpisov Slovenskej republiky Kupujúci bol zapísaný a zostane zapísaný v Registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora (ďalej len „Register partnerov verejného sektora“, <https://rpvs.gov.sk/rpvs/>) až do Dátumu vysporiadania. Kupujúci je povinný zapísať sa do uvedeného registra a zotrvať v ňom, ak sa na neho nevzťahuje niektorá z výnimiek uvedených v prílohe č. 5. (Pozri doplňujúci dokument k prílohe 5).
2. **ZVEREJNENIE ZMLUVY.** Za účelom dodržania vnútroštátnych právnych predpisov Slovenskej republiky musí Predávajúci zverejniť Zmluvu v Centrálnom registri zmlúv Slovenskej republiky podľa § 853 a § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Predávajúci sa týmto zaväzuje bezodkladne zaregistrovať Zmluvu v Centrálnom registri zmlúv a zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa považuje za ratifikovanú do piatich pracovných dní odo dňa jej podpisu Predávajúcim alebo jeden pracovný deň po zverejnení tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, podľa toho, ktorá situácia nastane neskôr.
3. **ČASOVÉ RÁMCE.** Depozit podľa odseku DEPOZIT je Kupujúci povinný doručiť Správcovi depozitu do 3 dní odo dňa, keď Predávajúci doručí Kupujúcemu list s potvrdením o zverejnení Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv
4. **DÁTUM VYSPORIADANIA.** Nižšie uvedený časový rámec vysporiadania nahrádza Dátum vysporiadania uvedený v tejto Zmluve. K vysporiadaniu dôjde 30 dní odo dňa, kedy Predávajúci doručí Kupujúcemu potvrdenie o zverejnení Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.

Tento Dodatok túto Zmluvu nepozmeňuje, neupravuje ani nemení v žiadnom inom ohľade a s výnimkou tu uvedených úprav sa všetky podmienky a ustanovenia tejto Zmluvy výslovne ratifikujú a potvrdzujú a zostávajú v plnej platnosti a účinnosti.

5. **VYPLATENIE FINANČNÝCH PROSTRIEDKOV.** Podľa Zákonníka štátu Virgínia § 55.1-903 Agent pre vysporiadanie zabezpečí registráciu zmluvy, zakladacej listiny („*trust deed*“) alebo hypotéky alebo iných dokumentov, ktoré je potrebné zaregistrovať, a zabezpečí vyplatenie finančných prostriedkov do dvoch pracovných dní od vyrovnania. Agent pre vysporiadanie nesmie vyplatiť žiadne ani všetky úverové prostriedky alebo iné prostriedky, ktoré sa mu dostanú do rúk pred potrebnou registráciou listín, s výnimkou i) prijatých preplatkov, ktoré sa majú vrátiť poskytovateľovi takýchto prostriedkov, ii) prostriedkov potrebných na registráciu listín alebo iii) prostriedkov, ktoré poskytovateľ osobitným písomným dokumentom nariadil vyplatiť pred registráciou akejkoľvek listiny.
6. **OMEŠKANIE KUPUJÚCEHO:** Predávajúci odstúpi od tejto Zmluvy, ak sa Kupujúci omešká s úhradou Kúpnej ceny v plnej výške v Dátum vysporiadania alebo pred týmto dátumom. Predávajúci si ponecháva všetky práva a opravné prostriedky, ktoré mu poskytujú ustanovenia tejto Zmluvy.

PREDÁVAJÚCI:

11/16/2021
Dátum Podpis

 /
Dátum Podpis

KUPUJÚCI:

11/16/2021 Ashish Sharma
Dátum Podpis

11/16/2021 Param Sharma
Dátum Podpis



© 2019 Northern Virginia Association of REALTORS®, Inc.

NVAR – K1117 – rev. 01/19

**PRÍLOHA A k ZMLUVE O PREDAJI OBYTNEJ
NEHNUTEĽNOSTI**

PRÍSAŽNÉ VYHLÁSENIE

OVERENIE TOTOŽNOSTI KUPUJÚCICH

Ja, Sarah Louppe Petcher, Esq., právna zástupkyňa Predávajúceho, Slovenskej republiky, Ministerstva zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky, zastúpenej Veľvyslanectvom Slovenskej republiky vo Washingtone, D.C., veľvyslancom pánom Radovanom Javorčíkom, týmto vyhlasujem, že som preskúmala nasledujúce dokumenty s cieľom overiť totožnosť osôb kupujúcich 7718 Carlton Place, McLean, Virgínia:

1. Param Sharma - [REDACTED]
2. Param Sharma - [REDACTED]
3. Ashish Sharma - [REDACTED]
4. Ashish Sharma - [REDACTED]

Kupujúci ďalej potvrdili, že sú kupujúcimi uvedenými v Zmluve, a prostredníctvom videohovoru som zistila, že vizuálny vzhľad kupujúcich zodpovedá predloženým dokladom.

Podpisy budú nasledovať

Uvedené potvrdzujem vlastnoručným podpisom a odtlačkom pečiatky.

Nečitateľný podpis

(ODTLAČOK PEČIATKY)

Sarah Louppe Petcher

Štát Virgínia
Okres Fairfax

)
) konkrétne:

Uvedené čestné vyhlásenie dňa 5. novembra 2021
predo mnou potvrdila Sarah Louppe Petcher.

Nečitateľný podpis

Verejný notár

Reg. č.: _____

Moje poverenie platí do: _____



