Rezervačná zmluva so sprostredkovateľom

trojstranná rezervácia nehnuteľnosti pri predaji cez realitnú kanceláriu · § 51 Občianskeho zákonníka

Článok 1 – Zmluvné strany

SPROSTREDKOVATEĽ (REALITNÁ KANCELÁRIA)

Obchodné meno: .....

Sídlo: .....

IČO / DIČ: .....

Zápis v obchodnom / živnostenskom registri: .....

Zastúpený (meno, funkcia): .....

Bankový účet (IBAN): .....

Telefón a e-mail: .....

PREDÁVAJÚCI

fyzická osoba – spotrebiteľ / podnikateľ (nehodiace sa prečiarknite)

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

Trvalý pobyt / sídlo: .....

Dátum narodenia / IČO: .....

Bankový účet (IBAN): .....

Telefón a e-mail: .....

KUPUJÚCI

fyzická osoba – spotrebiteľ / podnikateľ (nehodiace sa prečiarknite)

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

Trvalý pobyt / sídlo: .....

Dátum narodenia / IČO: .....

Bankový účet (IBAN): .....

Telefón a e-mail: .....

Článok 2 – Nehnuteľnosť

2.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom / podielovým spoluvlastníkom v podiele ..... / bezpodielovým spoluvlastníkom (nehodiace sa prečiarknite) nehnuteľnosti zapísanej na LV č. ....., katastrálne územie ....., obec ....., okres .....: ..... (ďalej len „nehnuteľnosť“).

2.2 Na nehnuteľnosti neviaznu ťarchy / viaznu ťarchy uvedené na liste vlastníctva (nehodiace sa prečiarknite).

2.3 Kupujúci vyhlasuje, že si nehnuteľnosť prezrel a sprostredkovateľ ho oboznámil s jej právnym a faktickým stavom.

Článok 3 – Predmet zmluvy

3.1 Predávajúci a sprostredkovateľ rezervujú pre kupujúceho výlučnú možnosť kúpiť nehnuteľnosť na dobu ..... mesiacov od podpisu zmluvy (ďalej len „rezervačná doba“).

3.2 Sprostredkovateľ počas rezervačnej doby nehnuteľnosť neinzeruje a ďalších záujemcov informuje, že je rezervovaná.

3.3 Predávajúci počas rezervačnej doby neuzavrie s treťou osobou zmluvu o prevode nehnuteľnosti a nezhorší jej právny ani faktický stav, najmä ju nezaťaží.

3.4 Predávajúci a kupujúci sa zaväzujú počas rezervačnej doby uzavrieť kúpnu zmluvu za kúpnu cenu ..... € (slovom: ..... eur).

Článok 4 – Rezervačná záloha

4.1 Kupujúci zloží do 5 pracovných dní od podpisu zmluvy rezervačnú zálohu vo výške ..... € na účet sprostredkovateľa / do úschovy (nehodiace sa prečiarknite).

4.2 Pri uzavretí kúpnej zmluvy sa záloha v plnej výške započíta na kúpnu cenu a sprostredkovateľ ju poukáže podľa pokynov uvedených v kúpnej zmluve.

Článok 5 – Následky porušenia

5.1 Ak kupujúci zálohu riadne a včas neuhradí, predávajúci aj sprostredkovateľ môžu od zmluvy odstúpiť.

5.2 Ak sa kúpna zmluva neuzavrie do konca rezervačnej doby z dôvodu na strane kupujúceho, záloha prepadá ako zmluvná pokuta, z ktorej ..... % patrí predávajúcemu a ..... % sprostredkovateľovi.

5.3 Ak sa kúpna zmluva neuzavrie z dôvodu na strane predávajúceho, sprostredkovateľ vráti kupujúcemu zálohu v plnej výške do 5 pracovných dní od jeho výzvy a predávajúci zaplatí zmluvnú pokutu kupujúcemu vo výške ..... € a sprostredkovateľovi vo výške ..... €.

5.4 Ak banka kupujúcemu preukázateľne neposkytne úver na kúpu nehnuteľnosti, záloha sa mu vráti v plnej výške a zmluvné pokuty sa neuplatnia. (Ak strany toto ustanovenie nechcú, prečiarknu ho.)

Článok 6 – Ochrana spotrebiteľa

(platí, ak je predávajúci alebo kupujúci spotrebiteľom)

6.1 Ak bola zmluva uzavretá mimo prevádzkových priestorov sprostredkovateľa alebo na diaľku, môže spotrebiteľ od nej vo vzťahu k sprostredkovateľovi odstúpiť do 14 dní od jej uzavretia, a to jednoznačným písomným vyhlásením doručeným sprostredkovateľovi.

6.2 Spotrebiteľ výslovne žiada, aby sprostredkovateľ začal poskytovať služby pred uplynutím lehoty na odstúpenie, a berie na vedomie, že po úplnom poskytnutí služby právo na odstúpenie stráca a pri skoršom odstúpení uhradí cenu služieb poskytnutých do odstúpenia.

6.3 Odstúpenie spotrebiteľa podľa bodu 6.1 nemá vplyv na práva a povinnosti medzi predávajúcim a kupujúcim.

6.4 Zmluva bola / nebola (nehodiace sa prečiarknite) uzavretá v prevádzkových priestoroch sprostredkovateľa.

Článok 7 – Záverečné ustanovenia

7.1 Strany zachovávajú mlčanlivosť o obsahu zmluvy a o informáciách získaných v súvislosti s ňou, okrem informácie podľa bodu 3.2.

7.2 Sprostredkovateľ spracúva osobné údaje strán na účel plnenia zmluvy podľa čl. 6 ods. 1 písm. b) GDPR a zákona č. 18/2018 Z. z.

7.3 Písomnosti sa doručujú na adresy v čl. 1. Ak ich adresát neprevezme, považujú sa za doručené tretím dňom po uložení na pošte; odmietnutie prevzatia má účinky doručenia.

7.4 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom všetkých strán a je vyhotovená v troch rovnopisoch, po jednom pre každú stranu. Zmeny sú možné len písomnými dodatkami.

7.5 Strany vyhlasujú, že mali možnosť zmluvu si vopred prečítať a navrhnúť jej zmeny a uzatvárajú ju slobodne, vážne a nie v tiesni.

V ..... dňa .....

sprostredkovateľ	predávajúci	kupujúci

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.