Rezervačná zmluva

rezervácia nehnuteľnosti priamo medzi vlastníkom a záujemcom · § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Článok 1 – Zmluvné strany

PREDÁVAJÚCI (VLASTNÍK)

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

Trvalý pobyt / sídlo: .....

Dátum narodenia / IČO: .....

Bankový účet (IBAN): .....

Telefón a e-mail: .....

ZÁUJEMCA (BUDÚCI KUPUJÚCI)

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 / spoluvlastníkom v podiele ..... (nehodiace sa prečiarknite) tejto nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. ....., katastrálne územie ....., obec ....., okres .....: ..... (ďalej len „nehnuteľnosť“).

2.2 Na nehnuteľnosti neviaznu ťarchy / viaznu tieto ťarchy: ..... (nehodiace sa prečiarknite). Predávajúci sa zaväzuje ťarchy, ktoré nemajú prejsť na kupujúceho, odstrániť najneskôr pri prevode, a to aj z kúpnej ceny.

2.3 Záujemca vyhlasuje, že si nehnuteľnosť prezrel a oboznámil sa s jej stavom aj s aktuálnym listom vlastníctva.

Článok 3 – Rezervácia

3.1 Predávajúci rezervuje nehnuteľnosť výlučne pre záujemcu na dobu od podpisu tejto zmluvy do ..... (ďalej len „rezervačná lehota“).

3.2 Počas rezervačnej lehoty predávajúci nehnuteľnosť neponúkne tretím osobám, stiahne ju z inzercie (vrátane portálu Avoria), neuzavrie o nej zmluvu o prevode, budúcej zmluve ani nájme s nikým iným a nezhorší jej právny ani faktický stav.

Článok 4 – Rezervačná záloha

4.1 Záujemca uhradí do ..... dní od podpisu zmluvy rezervačnú zálohu vo výške ..... € na účet predávajúceho / do notárskej alebo advokátskej úschovy (nehodiace sa prečiarknite).

4.2 Ak dôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy, záloha sa v plnej výške započíta na kúpnu cenu.

4.3 Ak záujemca zálohu riadne a včas neuhradí, predávajúci môže od zmluvy odstúpiť.

Článok 5 – Záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu

5.1 Strany sa zaväzujú uzavrieť počas rezervačnej lehoty kúpnu zmluvu k nehnuteľnosti za kúpnu cenu ..... € (slovom: ..... eur).

5.2 Kúpna cena bude uhradená z vlastných zdrojov / čiastočne z hypotekárneho úveru (nehodiace sa prečiarknite), cez notársku / advokátsku úschovu alebo vinkuláciu.

5.3 Návrh kúpnej zmluvy pripraví ..... do ..... dní od podpisu tejto zmluvy; náklady na jej prípravu a úschovu hradí ..... .

Článok 6 – Ak sa kúpna zmluva neuzavrie

6.1 Ak sa kúpna zmluva neuzavrie z dôvodu na strane záujemcu, rezervačná záloha pripadne predávajúcemu ako zmluvná pokuta (§ 544 OZ).

6.2 Ak sa kúpna zmluva neuzavrie z dôvodu na strane predávajúceho, predávajúci vráti záujemcovi zálohu do 10 dní a zaplatí mu zmluvnú pokutu vo výške ..... €.

6.3 Ak banka záujemcovi napriek riadne podanej žiadosti neposkytne úver na kúpu nehnuteľnosti a záujemca to doloží písomným vyjadrením banky, predávajúci vráti zálohu v plnej výške do 10 dní a žiadna strana nemá nárok na zmluvnú pokutu. (Ak strany toto ustanovenie nechcú, prečiarknu ho.)

6.4 Ak sa kúpna zmluva neuzavrie z dôvodov, ktoré nezavinila žiadna strana, predávajúci vráti zálohu v plnej výške do 10 dní.

Článok 7 – Záverečné ustanovenia

7.1 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboch strán a je vyhotovená v dvoch rovnopisoch.

7.2 Zmeny sú možné len písomnými dodatkami. Vo veciach neupravených zmluvou platí Občiansky zákonník.

7.3 Strany spracúvajú navzájom poskytnuté osobné údaje len na účel tejto zmluvy a budúceho prevodu podľa GDPR a zákona č. 18/2018 Z. z.

7.4 Strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a nie v tiesni.

V ..... dňa .....

predávajúci

záujemca

Pokyny Avoria k vyplneniu

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

1. Tento vzor použite, ak predávate sami bez realitnej kancelárie. Ak predaj sprostredkúva kancelária, použite vzor Avoria AV-P-02.
2. Pri financovaní hypotékou nastavte rezervačnú lehotu aspoň na 45 až 60 dní.
3. Bezpečnejšie je zložiť zálohu do notárskej alebo advokátskej úschovy, nie priamo predávajúcemu.
4. Výška zálohy sa v praxi pohybuje okolo 1 až 5 % kúpnej ceny.

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.