Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

uzavretá podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník · záväzok predať a kúpiť nehnuteľnosť v budúcnosti

Článok 1 – Zmluvné strany

BUDÚCI PREDÁVAJÚCI

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

Trvalý pobyt / sídlo: .....

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO: .....

Bankový účet (IBAN): .....

Telefón a e-mail: .....

BUDÚCI KUPUJÚCI

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

Trvalý pobyt / sídlo: .....

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO: .....

Telefón a e-mail: .....

Článok 2 – Nehnuteľnosť

2.1 Budúci predávajúci je vlastníkom týchto nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. ....., katastrálne územie ....., obec ....., okres .....:
..... (ďalej len „nehnuteľnosť“).

2.2 Ak nehnuteľnosť ešte nie je zapísaná v katastri (napr. byt vo výstavbe), opíšu ju strany takto: ..... ; jej presnú identifikáciu doplnia do budúcej kúpnej zmluvy podľa kolaudačného rozhodnutia a geometrického plánu.

Článok 3 – Záväzok uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu

3.1 Strany sa zaväzujú uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorou budúci predávajúci prevedie nehnuteľnosť do vlastníctva budúceho kupujúceho (ďalej len „budúca kúpna zmluva“), najneskôr do ..... .

3.2 Budúca kúpna zmluva bude mať obsah podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy; údaje, ktoré dnes nie sú známe, strany doplnia podľa skutočného stavu ku dňu jej podpisu.

3.3 Budúci predávajúci vyzve budúceho kupujúceho na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy písomne najmenej ..... dní vopred, prípadne ju môže iniciovať ktorákoľvek strana.

3.4 Podmienkou uzavretia budúcej kúpnej zmluvy je: ..... (napr. kolaudácia, schválenie úveru, výmaz ťarchy). Ak podmienka nebude splnená do ....., môže ktorákoľvek strana od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok 4 – Kúpna cena a záloha

4.1 Kúpna cena podľa budúcej kúpnej zmluvy bude ..... € (slovom: ..... eur).

4.2 Budúci kupujúci zaplatí pri podpise tejto zmluvy zálohu ..... € do notárskej / advokátskej úschovy / na účet budúceho predávajúceho (nehodiace sa prečiarknite). Záloha sa započíta na kúpnu cenu.

4.3 Zvyšok kúpnej ceny ..... € bude uhradený spôsobom určeným v budúcej kúpnej zmluve.

Článok 5 – Povinnosti budúceho predávajúceho

5.1 Do uzavretia budúcej kúpnej zmluvy budúci predávajúci nehnuteľnosť nepredá, nedaruje, nezaťaží, neprenajme na dobu dlhšiu ako ..... a neuzavrie o nej zmluvu o budúcej zmluve s inou osobou.

5.2 Budúci predávajúci bude nehnuteľnosť udržiavať v stave, v akom bola pri podpise tejto zmluvy, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

Článok 6 – Porušenie zmluvy

6.1 Ak budúca kúpna zmluva nebude uzavretá v lehote podľa bodu 3.1, môže sa oprávnená strana do jedného roka domáhať na súde, aby prejav vôle povinnej strany nahradilo súdne rozhodnutie (§ 50a ods. 2 OZ).

6.2 Ak budúci predávajúci poruší povinnosť podľa bodu 5.1 alebo bez vážneho dôvodu odmietne uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu, vráti zálohu a zaplatí zmluvnú pokutu ..... €.

6.3 Ak budúci kupujúci bez vážneho dôvodu odmietne uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu, zaplatí zmluvnú pokutu ..... €, ktorú možno započítať proti zálohe.

6.4 Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká právo na náhradu škody.

Článok 7 – Záverečné ustanovenia

7.1 Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov strán.

7.2 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboch strán a je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Zmeny sú možné len písomnými dodatkami.

7.3 Vo veciach neupravených zmluvou platí Občiansky zákonník. Strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a nie v tiesni.

Prílohy: č. 1 – Znenie budúcej kúpnej zmluvy (vzor Avoria AV-P-03 alebo AV-P-04)

V ..... dňa .....

budúci predávajúci	budúci kupujúci

Pokyny Avoria k vyplneniu

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

1. Zmluva o budúcej zmluve musí byť písomná a musí obsahovať aspoň podstatné náležitosti budúcej kúpnej zmluvy – preto prikladajte jej celé znenie.
2. Typicky sa používa pri kúpe novostavby, pri čakaní na úver alebo na výmaz ťarchy.
3. Zálohu odporúčame skladať do notárskej alebo advokátskej úschovy.

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.