# DOHODA O  REZERVÁCII NEHNUTEĽNOSTI

**a úprave práv a povinností spojených s budúcim prevodom vlastníctva k nehnuteľnosti**

uzavretá podľa § 50a a § 51 Občianskeho zákonníka v platnom znení, ďalej len „Dohoda“ medzi:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Budúci predávajúci:** amanžel/ka exmanžel/ka spoluvlastník | | | | |
| Meno a priezvisko: |  | |  | |
| Rodné priezvisko: |  | |  | |
| Dátum nar. / rod.č: |  |  |  |  |
| Trvalý pobyt: |  | |  | |
| Stav: |  | |  | |
| Mobil / mail: |  | |  | |
| Ďalej len "***budúci* *predávajúci***" | | | | |

a

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Budúci kupujúci:** amanžel/ka spoluvlastník | | | | |
| Meno a priezvisko: |  | |  | |
| Rodné priezvisko: |  | |  | |
| Dátum nar. / rod.č: |  |  |  |  |
| Trvalý pobyt: |  | |  | |
| Stav: |  | |  | |
| Mobil / mail: |  | |  | |
| Ďalej len "***budúci* *kupujúci***" | | | | |

a

**Sprostredkovateľ:** Prom real consulting s.r.o. So sídlom: Cajlanská 14, 902 01 Pezinok

IČO: 51935023, DIČ: 2120840436 Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.

Číslo účtu: SK25 0900 0000 0051 4977 0487 V zastúpení: Ing. Michal Kolenčík (konateľ)

Ďalej len „***sprostredkovateľ"***

## I. Ustanovenia o budúcom prevode

* 1. Budúci predávajúci je vlastníkom nehnuteľností evidovaných Okresným úradom ......................, katastrálny odbor, pre okres: ..............., a to:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **POZEMKU** | katastrálne územie: | | LV číslo: | |
| s parcelným číslom: | druh pozemku: | o výmere: | v podiele: | parcela registra: |
|  |  |  |  | "C" |

ako aj

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **POZEMKU** | katastrálne územie: | | LV číslo: | |
| s parcelným číslom: | druh pozemku: | o výmere: | v podiele: | parcela registra: |
|  |  |  |  | "C" |

*Ostatné informácie podľa priloženého LV.*  (ďalej v Dohode len **„*nehnuteľnosti*“***,* prípadne podľa významu len**„*pozemok*“***).*

*ŤARCHY:*

* 1. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaväzujú, že najneskôr **do** .................uzatvoria kúpnu zmluvu (ďalej len „kúpna zmluva“) na nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1. tejto Dohody, ktorá bude spĺňať všetky náležitosti potrebné na to, aby na jej základe nadobudol budúci kupujúci nehnuteľnosti do svojho vlastníctva. Ak nedôjde k dohode všetkých troch strán na skoršom termíne, tak sa kúpna zmluva na nehnuteľnosti uzavrie v posledný deň uvedenej lehoty o 11:00 hod. na Notárskom úrade v Bratislave. V prípade, ak sa budúci kupujúci alebo budúci predávajúci nedostaví v tento deň na uvedené miesto na podpis kúpnej zmluvy, predpokladá sa, že neprítomná strana odmietla podpísať kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti so všetkými následkami a sankciami vyplývajúcimi z tejto Dohody a právnych predpisov.
  2. Celková kúpna cena za nehnuteľnosti **je** ......................... ,- **EUR**.
  3. Prvú časť kúpnej ceny **vo výške** ....................... ,- **EUR** (ďalej len „záloha“) sa budúci kupujúci zaväzuje uhradiť budúcemu predávajúcemu najneskôr do 2 pracovných dní od podpisu tejto Dohody, a to tak, že sumu zloží do peňažnej úschovy sprostredkovateľovi na bankový účet **č. IBAN**: SK25 0900 0000 0051 4977 0487. Budúci predávajúci poveruje sprostredkovateľa, aby prevzal od budúceho kupujúceho zálohu do svojej úschovy. Strany poverujú sprostredkovateľa, aby zloženú zálohu vydal tomu účastníkovi tejto Dohody, ktorému naň za podmienok uvedených v tejto Dohode vznikne právny nárok.
  4. Budúci predávajúci súhlasí, aby budúci kupujúci uhradil ďalšie časti kúpnej ceny aj z prostriedkov hypotekárneho úveru.
  5. Zmluvné strany sa dohodli, že k protokolárnemu odovzdaniu nehnuteľnosti dôjde do 30 dní od právoplatného povolenia vkladu vlastníctva do katastra nehnuteľností, ak sa strany v kúpnej zmluve nedohodnú inak. Do protokolárneho odovzdania nehnuteľnosti hradí náklady súvisiace s jej prevádzkou budúci predávajúci.
  6. Budúci predávajúci a budúci kupujúci vyhlasujú, že boli sprostredkovateľom poučení o bezpečnej forme úhrady kúpnej ceny (najmä o bankovej vinkulácii a notárskej úschove).

## II. Vyhlásenia, práva a povinnosti účastníkov Dohody

* 1. Budúci predávajúci vyhlasuje, že:

1. nemá vedomosť o žiadnom prebiehajúcom alebo ukončenom súdnom, exekučnom, konkurznom alebo reštrukturalizačnom konaní, ktoré by sa mohlo týkať jeho osoby alebo nehnuteľností;
2. jeho právo disponovať s nehnuteľnosťou nie je ničím obmedzené;
3. na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy (okrem tiarch uvedených v tejto Dohode);
4. nehnuteľnosti nemajú skryté vady, ktorých odstránenie by vyžadovalo vynaloženie nákladov vo výške najmenej 5% z celkovej kúpnej ceny;

Budúci kupujúci vyhlasuje, že:

a) nehnuteľnosti pred uzavretím tejto Dohody navštívil, riadne si ich prezrel a jej ich stav je mu dobre známy,

b) disponuje peňažnými prostriedkami na úhradu celej kúpnej ceny (vrátane prostriedkov z úveru).

* 1. Sprostredkovateľ sa zaväzuje:

1. uhradiť poplatok za overenie podpisov na kúpnej zmluve a základný poplatok za vklad do katastra nehnuteľností,
2. prijať od budúceho kupujúceho do úschovy zálohu a disponovať s ňou podľa podmienok uvedených v tejto Dohode,
3. zabezpečiť prostredníctvom advokátskej kancelárie návrh kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti a návrh na vklad,
4. poskytnúť budúcemu kupujúcemu a budúcemu predávajúcemu nevyhnutnú súčinnosť, najmä:
   * 1. zabezpečiť kontakt na finančného sprostredkovateľa, príp. poskytnúť mu údaje budúceho kupujúceho,
     2. zabezpečiť kontakt na znalca, príp. poskytnúť mu poskytnúť údaje strán,
     3. poskytnúť banke osobné údaje budúceho predávajúceho a budúceho kupujúceho.
   1. Budúci predávajúci sa zaväzuje:
      1. poskytnúť stranám Dohody všetky informácie, podklady, listiny, dokumenty a potrebnú spoluprácu na zabezpečenie prípravy a realizácie prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam,
      2. informovať strany Dohody o všetkých právnych alebo faktických skutočnostiach, ktoré by mohli ohroziť či obmedziť vlastnícke alebo užívacie práva k nehnuteľnostiam alebo by mohli mať význam pre uzatvorenie kúpnej zmluvy,
      3. umožniť miestnu obhliadku nehnuteľností a poskytnúť ďalšiu nevyhnutnú súčinnosť,
      4. nepreviesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na iné osoby ako budúceho kupujúceho ani nezaťažiť nehnuteľnosti právom inej osoby ako budúceho kupujúceho bez jeho súhlasu, ani nedať nehnuteľnosti do užívania tretej osobe,
      5. udržiavať nehnuteľnosti v takom stave, aby jeho vyhlásenia v bode 2.1. tejto Dohody ostali pravdivé,
      6. uzatvoriť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti v zmysle tejto Dohody.
   2. Budúci kupujúci sa zaväzuje:
5. poskytnúť stranám Dohody všetku súčinnosť pri príprave a realizácii prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam,
6. budúcemu predávajúcemu a sprostredkovateľovi najmenej 3 pracovné dni pred uplynutím lehoty uvedenej v bode 1.2. tejto Dohody hodnoverným spôsobom preukázať spôsobilosť uhradiť kúpnu cenu (napr. výpisom z bankového účtu, stanoviskom banky, návrhom úverovej zmluvy a pod.),
7. uzatvoriť s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti v zmysle tejto Dohody.

## III. Neuzavretie kúpnej zmluvy, odstúpenie od Dohody

* 1. Budúci kupujúci je oprávnený od tejto Dohody odstúpiť v prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení budúceho predávajúceho uvedené v bode 2.1. tejto Dohody ukáže ako nepravdivé alebo ak budúci predávajúci poruší niektorú z povinností uvedených v bode 2.4. tejto Dohody.
  2. Budúci predávajúci má právo od tejto Dohody odstúpiť v prípade, ak budúci kupujúci poruší niektorú z povinností uvedených v bode 2.5. tejto Dohody.
  3. Odstúpením Dohoda zaniká, a to ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení. Každá zo strán Dohody je povinná v takom prípade vydať všetko, čo podľa zrušenej Dohody dostala. Odstúpením od Dohody nie je dotknutý nárok na úhradu paušálnej náhrady výdavkov, podľa ustanovení tohto článku Dohody. Odstúpenie od tejto Dohody je potrebné doručiť ďalším dvom stranám najneskôr do uplynutia lehoty určenej na podpis kúpnej zmluvy. Od Dohody nie je možné odstúpiť čiastočne alebo len vo vzťahu k niektorej zo strán. Odstúpenie z iných dôvodov ako tých, ktoré sú uvedené v Dohode alebo v zákone je neplatné a neprihliada sa naň.
  4. Strany sa dohodli na paušálnom vyčíslení všetkých nákladov, ktoré vznikajú v súvislosti s prípravou realizácie prevodu nehnuteľností (ďalej len „*paušálna náhrada výdavkov*“). Výška paušálnej náhrady výdavkov sa rovná výške zálohy (bod 1.4. tejto Dohody). Strany prehlasujú, že výška paušálnej náhrady výdavkov je podľa ich názoru primeraná.
  5. Budúcemu predávajúcemu a sprostredkovateľovi (v pomere 50:50) vzniká voči budúcemu kupujúcemu nárok na paušálnu náhradu výdavkov, ak (i) budúci kupujúci porušil povinnosť v dojednanej lehote uzavrieť kúpnu zmluvu z akýchkoľvek dôvodov na jeho strane (vrátane, ak mu banka neposkytne hypotekárny úver) alebo (ii) budúci kupujúci porušil niektorú z povinností uvedených v bode 2.5. tejto Dohody a budúci predávajúci od tejto Dohody odstúpil.

Pre tento prípad budúci kupujúci výslovne súhlasí, aby bol vykonaný zápočet nároku budúceho kupujúceho na vrátenie zálohy s nárokom budúceho predávajúceho a sprostredkovateľa na úhradu paušálnej náhrady výdavkov.

* 1. Budúcemu kupujúcemu a sprostredkovateľovi (v pomere 50:50) vzniká voči budúcemu predávajúcemu nárok na paušálnu náhradu výdavkov, ak (i) budúci predávajúci porušil povinnosť v dojednanej lehote uzavrieť kúpnu zmluvu z akéhokoľvek dôvodu na jeho strane alebo (ii) budúci predávajúci porušil niektorú z povinností uvedených v bode 2.4. tejto Dohody a budúci kupujúci od tejto Dohody odstúpil.

Pre tento prípad sa strany dohodli, že sprostredkovateľ najneskôr v lehote do troch dní od uplynutia lehoty v bode 1.2. Dohody vráti budúcemu kupujúcemu zálohu v plnej výške, na čo ho budúci predávajúci týmto vopred poveruje.

* 1. Budúci predávajúci súhlasí s tým, aby v prípade, ak dôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti, bol jeho nárok na vydanie prvej časti kúpnej ceny z úschovy vzájomne započítaný s nárokom sprostredkovateľa na úhradu sprostredkovateľskej odmeny za sprostredkovanie uzavretia kúpnej zmluvy.

## IV. Záverečné ustanovenia

* 1. Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými jej stranami a účinnosť dňom úplnej úhrady prvej časti kúpnej ceny (zálohy) podľa podmienok určených v bode 1.4. tejto Dohody.
  2. Písomnosti v listinnej forme sa považujú za doručené dňom ich prevzatia stranou tejto Dohody (príjemcom), dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu jej neprevzatia. Písomnosti sa doručujú na adresy strán uvedené v záhlaví tejto Dohody. Doručovanie je možné aj elektronickou poštou (e-mail), správy doručované elektronickou poštou sa považujú za doručené v deň nasledujúci po dni odoslania elektronickej správy.
  3. Právne vzťahy, ktoré neboli osobitne upravené touto Dohodou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Ak je v záhlaví tejto Dohody na strane budúceho predávajúceho alebo budúceho kupujúceho uvedených viacero účastníkov, vzťahujú sa práva a povinnosti z tejto Dohody na všetkých z nich, hoci sa v texte Dohody uvádza vždy jednotné číslo gramatického tvaru.
  4. Strany prehlasujú, že si Dohodu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu porozumeli, že Dohoda bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, a znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy: 1) List vlastníctva

2) Informačná povinnosť voči dotknutým osobám

V ............................................ dňa .........................

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ................................................ | ............................................ | ................................................. |
| **budúci predávajúci** | **budúci kupujúci** | **sprostredkovateľ** |