

REZERVAČNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Článok I Zmluvné strany

Vlastník:

1. [meno a priezvisko], nar. [dátum narodenia], trvale bytom [ulica a číslo, PSČ, obec]
(ďalej len „vlastník“)

a

Záujemca:

1. [meno a priezvisko], nar. [dátum narodenia], trvale bytom [ulica a číslo, PSČ, obec]
(ďalej len „záujemca“)
(vlastník a záujemca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok II Predmet a účel zmluvy

- Vlastník je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. [číslo listu vlastníctva], katastrálne územie [katastrálne územie], a to: [opis nehnuteľnosti]
(ďalej len „nehnuteľnosť“).
- Záujemca má záujem nehnuteľnosť kúpiť za kúpnu cenu [dohodnutá kúpna cena (€)] (slovom: [dohodnutá kúpna cena (€)]) (ďalej len „kúpna cena“) a vlastník je ochotný mu ju za túto cenu predať.
- Účelom tejto zmluvy je rezervovať nehnuteľnosť pre záujemcu na čas potrebný na prípravu kúpy, najmä na overenie právneho a technického stavu nehnuteľnosti a na zabezpečenie financovania kúpnej ceny.

Článok III Rezervačná doba a povinnosti vlastníka

- Rezervačná doba trvá odo dňa [podpisu tejto zmluvy / pripísania rezervačného poplatku na účet vlastníka] do [rezervácia platí do] (ďalej len „rezervačná doba“).
- Počas rezervačnej doby sa vlastník zaväzuje:
 - neponúkať nehnuteľnosť na predaj tretím osobám, nerokovať s nimi o jej prevode a neuzavrieť s nimi zmluvu o jej prevode, zmluvu o budúcej zmluve ani inú zmluvu, ktorá by bránila jej predaju záujemcovi,
 - nezaťažovať nehnuteľnosť záložným právom, vecným bremenom, nájomom ani iným právom tretej osoby,

- c) udržiavať nehnuteľnosť v stave, v akom bola pri podpise tejto zmluvy, s prihliadnutím na bežné opotrebenie,
 - d) umožniť záujemcovi po predchádzajúcej dohode obhliadku nehnuteľnosti, aj za účasti znalca alebo zástupcu banky, a poskytnúť mu doklady potrebné na posúdenie nehnuteľnosti a na vybavenie úveru.
3. Vlastník vyhlasuje, že je oprávnený s nehnuteľnosťou nakladať a že na nej neviazu iné ťarchy, než aké sú zapísané na liste vlastníctva ku dňu podpisu tejto zmluvy.

Článok IV

Rezervačný poplatok

1. Záujemca zaplatí vlastníkovi za rezerváciu nehnuteľnosti rezervačný poplatok vo výške **[rezervačný poplatok (€)]** (slovom: **[rezervačný poplatok (€)]**).
2. *[pri platbe v hotovosti:]* Rezervačný poplatok bol zaplatený v hotovosti pri podpise tejto zmluvy; vlastník podpisom tejto zmluvy potvrdzuje jeho prevzatie.
3. *[pri platbe prevodom:]* Záujemca zaplatí rezervačný poplatok bankovým prevodom na účet vlastníka IBAN **[IBAN účtu vlastníka]** najneskôr do **[lehota na zaplatenie poplatku (dni)]** dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. Ak poplatok nebude v tejto lehote pripísaný na účet, vlastník môže od tejto zmluvy odstúpiť.
4. Ak zmluvné strany uzavrú kúpnu zmluvu alebo zmluvu o budúcej kúpnej zmluve k nehnuteľnosti, rezervačný poplatok sa započíta na kúpnu cenu.

Článok V

Uzavretie kúpnej zmluvy a vrátenie rezervačného poplatku

1. Zmluvné strany predpokladajú, že kúpnu zmluvu alebo zmluvu o budúcej kúpnej zmluve k nehnuteľnosti uzavrú najneskôr v posledný deň rezervačnej doby za kúpnu cenu podľa článku II.
2. Ak záujemca do uplynutia rezervačnej doby písomne oznámi, že nehnuteľnosť kupovať nebude, alebo ak kúpna zmluva nebude v rezervačnej dobe uzavretá z dôvodov na strane záujemcu, rezervácia zaniká.
3. *[ak si vlastník poplatok ponechá:]* V prípade podľa odseku 2 tohto článku patrí rezervačný poplatok vlastníkovi ako odplata za rezerváciu nehnuteľnosti počas rezervačnej doby a vlastník nie je povinný ho vrátiť.
4. *[ak si vlastník ponechá len časť poplatku:]* V prípade podľa odseku 2 tohto článku vlastník vráti záujemcovi rezervačný poplatok znížený o sumu **[suma, ktorú si vlastník ponechá (€)]**, ktorá mu patrí ako odplata za rezerváciu, a to do **[lehota na vrátenie poplatku (dni)]** dní od zániku rezervácie.
5. *[ak sa poplatok vracia vždy:]* V prípade podľa odseku 2 tohto článku vlastník vráti záujemcovi rezervačný poplatok v plnej výške do **[lehota na vrátenie poplatku (dni)]** dní od zániku rezervácie.
6. *[nepovinné – vrátenie poplatku pri zamietnutí úveru:]* Ak záujemca písomným

vyjadrením banky preukáže, že mu banka napriek riadne podanej žiadosti neposkytla úver na kúpu nehnuteľnosti, vlastník vráti záujemcovi rezervačný poplatok v plnej výške do [lehota na vrátenie poplatku (dni)] dní od doručenia tohto vyjadrenia.

7. Ak kúpna zmluva nebude uzavretá z dôvodov na strane vlastníka, najmä ak vlastník poruší niektorú povinnosť podľa článku III alebo odmietne uzavrieť kúpnu zmluvu za kúpnu cenu podľa článku II, alebo z dôvodov, za ktoré nezodpovedá ani jedna zo zmluvných strán, vlastník vráti záujemcovi rezervačný poplatok v plnej výške do [lehota na vrátenie poplatku (dni)] dní.
8. [nepovinné – zmluvná pokuta pre vlastníka:] Ak vlastník poruší niektorú povinnosť podľa článku III ods. 2, zaplatí záujemcovi okrem vrátenia rezervačného poplatku aj zmluvnú pokutu vo výške [výška zmluvnej pokuty (€)]. Nárok na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu tým nie je dotknutý.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je nepomenovanou zmluvou podľa § 51 Občianskeho zákonníka. Nie je zmluvou o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka ani zmluvou o prevode nehnuteľnosti a vlastnícke právo k nehnuteľnosti na jej základe neprechádza.
2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. Meniť ju možno len písomným dodatkom podpísaným všetkými zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v [počet rovnopisov] rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane aspoň jeden.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju podpisujú.

V dňa

V dňa

.....

Vlastník
[meno a priezvisko]

.....

Záujemca
[meno a priezvisko]