

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

uzavretá podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Článok I Zmluvné strany

Budúci predávajúci:

1. **Ján Novák**, nar. 12. 3. 1980, rodné číslo: 8003121005, trvale bytom Modelová 1, 811 01 Bratislava

(ďalej len „budúci predávajúci“)

a

Budúci kupujúci:

1. **Peter Kováč**, nar. 12. 3. 1982, rodné číslo: 8203121003, trvale bytom Modelová 2, 811 01 Bratislava

(ďalej len „budúci kupujúci“)

(budúci predávajúci a budúci kupujúci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok II Predmet zmluvy

1. Budúci predávajúci je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1187, katastrálne územie Bernolákovo, a to: rodinný dom súpisné číslo 842 postavený na pozemku parc. č. 1520/4 a pozemky registra „C“ parc. č. 1520/4 (zastavaná plocha a nádvorie, 612 m²) a parc. č. 1520/5 (záhrada, 430 m²)

(ďalej len „nehnuteľnosť“).

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v lehote a za podmienok podľa tejto zmluvy uzavrú kúpnu zmluvu, ktorou budúci predávajúci predá nehnuteľnosť budúcemu kupujúcemu (ďalej len „kúpna zmluva“).

Článok III Podstatné náležitosti kúpnej zmluvy

1. Kúpna cena za nehnuteľnosť bude **240 000 €** (slovom: dvestoštyridsaťtisíc eur).
2. Kúpna cena bude zaplatená prostredníctvom notárskej, advokátskej alebo bankovej úschovy s vyplatením po povolení vkladu vlastníckeho práva.
3. Budúci kupujúci nadobudne nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva v podiele 1/1.
4. Nehnuteľnosť bude budúcemu kupujúcemu odovzdaná najneskôr do 14 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v jeho prospech.
5. V kúpnej zmluve budúci predávajúci vyhlási, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy, okrem týchto, ktoré budúci kupujúci prevezme: žiadne

6. Kúpna zmluva bude mať písomnú formu, prejavy zmluvných strán budú na tej istej listine (§ 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka) a podpis budúceho predávajúceho na nej bude úradne osvedčený (§ 42 ods. 3 katastrálneho zákona).
7. Ostatné ustanovenia kúpnej zmluvy dohodnú zmluvné strany v súlade s touto zmluvou a s obvyklými podmienkami prevodu nehnuteľností; nesmú pritom zmeniť podmienky dohodnuté v tomto článku.

Článok IV

Lehota a spôsob uzavretia kúpnej zmluvy

1. Zmluvné strany uzavrú kúpnu zmluvu najneskôr do 15. 12. 2026.
2. Ktorákoľvek zmluvná strana môže druhú stranu písomne vyzvať na uzavretie kúpnej zmluvy a k výzve pripojí návrh kúpnej zmluvy zodpovedajúci tejto zmluve. Vyzvaná strana je povinná kúpnu zmluvu uzavrieť do 15 dní od doručenia výzvy, najneskôr však do dňa podľa odseku 1.

Článok V

Záloha na kúpnu cenu

1. Budúci kupujúci zaplatí budúcemu predávajúcemu zálohu na kúpnu cenu vo výške **5 000 €** (slovom: päťtisíc eur) bankovým prevodom na účet budúceho predávajúceho IBAN SK41 1200 0000 0099 0000 0000 najneskôr do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
2. Záloha sa pri uzavretí kúpnej zmluvy započíta na kúpnu cenu.
3. Ak kúpna zmluva nebude uzavretá, budúci predávajúci vráti zálohu budúcemu kupujúcemu do 10 dní odo dňa uplynutia lehoty podľa článku IV ods. 1 alebo odo dňa odstúpenia od tejto zmluvy. Proti nároku na vrátenie zálohy možno započítať splatný nárok na zmluvnú pokutu alebo na náhradu škody podľa tejto zmluvy.

Článok VI

Povinnosti budúceho predávajúceho do uzavretia kúpnej zmluvy

1. Budúci predávajúci 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.
2. Do uzavretia kúpnej zmluvy sa budúci predávajúci zaväzuje:
 - a) nepreviesť nehnuteľnosť ani jej časť na inú osobu, neuzavrieť o jej prevode inú zmluvu a nezaťažiť ju záložným právom, vecným bremenom, nájmom ani iným právom tretej osoby,
 - b) udržiavať nehnuteľnosť v stave, v akom bola pri podpise tejto zmluvy, s prihliadnutím na bežné opotrebenie,
 - c) umožniť budúcemu kupujúcemu, znalcovi a zástupcovi banky po predchádzajúcej dohode obhliadku nehnuteľnosti,

- d) predložiť budúcemu kupujúcemu doklady potrebné na uzavretie kúpnej zmluvy, na vybavenie úveru a na povolenie vkladu, pri byte aj potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva o tom, že nemá nedoplatky (§ 5 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov).

Článok VII

Porušenie zmluvy a odstúpenie

1. Ak kúpna zmluva nebude uzavretá v lehote podľa článku IV, môže sa zmluvná strana, ktorá bola pripravená ju uzavrieť, do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle druhej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím; právo na náhradu škody tým nie je dotknuté (§ 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka).
2. Zmluvná strana, ktorá poruší povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu podľa článku IV alebo niektorú povinnosť podľa článku VI, zaplatí druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 3 000 €. Zaplatením zmluvnej pokuty povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu nezaniká a nárok na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu nie je dotknutý.
3. Budúci kupujúci môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak budúci predávajúci poruší niektorú povinnosť podľa článku VI alebo ak sa jeho vyhlásenie podľa článku VI ukáže nepravdivým.
4. Budúci predávajúci môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak budúci kupujúci nezaplatí zálohu v lehote podľa článku V.
5. Odstúpenie musí byť písomné a je účinné dňom doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením sa zmluva od začiatku zrušuje a zmluvné strany sú povinné vrátiť si všetko, čo si podľa nej plnili (§ 48 ods. 2 a § 457 Občianskeho zákonníka).

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti na jej základe neprechádza; nadobudne sa až vkladom do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy.
2. Závazok z tejto zmluvy zaniká, ak sa okolnosti, z ktorých zmluvné strany pri jej uzavretí vychádzali, zmenia do tej miery, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa kúpna zmluva uzavrela (§ 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka).
3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom. Zmluvu možno meniť len písomným dodatkom podpísaným všetkými zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane aspoň jeden.
5. 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

.....

Budúci predávajúci
Ján Novák

.....

Budúci kupujúci
Peter Kováč