

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

a

Budúci kupujúci:

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

Článok II Predmet zmluvy

- Budúci predávajúci je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. **[číslo listu vlastníctva]**, katastrálne územie **[katastrálne územie]**, a to: **[opis nehnuteľnosti]**
(ďalej len „nehnuteľnosť“).
- Zmluvné strany sa zaväzujú, že v lehote a za podmienok podľa tejto zmluvy uzavruť kúpnu zmluvu, ktorou budúci predávajúci predá nehnuteľnosť budúcemu kupujúcemu (ďalej len „kúpna zmluva“).

Článok III Podstatné náležitosti kúpnej zmluvy

- Kúpna cena za nehnuteľnosť bude **[kúpna cena (€)]** (slovom: **[kúpna cena (€)]**).
- Kúpna cena bude zaplatená **[prostredníctvom notárskej, advokátskej alebo bankovej úschovy s vyplatením po povolení vkladu vlastníckeho práva / bankovým prevodom na účet predávajúcej strany pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva / čiastočne z vlastných zdrojov kupujúcej strany a čiastočne z úveru, ktorý banka vyplatí po splnení podmienok čerpania]**.
- [ak kupuje jedna osoba:]** Budúci kupujúci nadobudne nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva v podiele 1/1.
- [ak kupujú manželia do bezpodielového spoluvlastníctva:]** Budúci kupujúci sú manželia a nehnuteľnosť nadobudnú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.
- [ak kupujú viaceré osoby do podielového spoluvlastníctva:]** Budúci kupujúci nadobudnú nehnuteľnosť do podielového spoluvlastníctva v týchto podieloch: **[podieľ]**

kupujúcich].

6. Nehnutelnosť bude budúcemu kupujúcemu odovzdaná najneskôr do [odovzdanie nehnuteľnosti – počet dní po vklade] dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v jeho prospech.
7. V kúpnej zmluve budúci predávajúci vyhlási, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy [, s výnimkou záložného práva podľa článku VI ods. 3, ak ešte nebude vymazané].
8. 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).
9. [ak je znenie kúpnej zmluvy pripojené:] Znenie kúpnej zmluvy, na ktorom sa zmluvné strany dohodli, tvorí prílohu tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť kúpnu zmluvu v tomto znení; odchýlky sú možné len po vzájomnej písomnej dohode.
10. [ak znenie kúpnej zmluvy nie je pripojené:] 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 [kúpna zmluva sa uzavrie najneskôr do].
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 [lehota na uzavretie po výzve (dni)] dní od doručenia výzvy, najneskôr však do dňa podľa odseku 1.
3. [nepovinné – podmienka schválenia úveru:] Budúci kupujúci financuje časť kúpnej ceny úverom. Ak mu banka napriek riadne podanej žiadosti neschváli úver do [úver musí byť schválený do], budúci kupujúci môže od tejto zmluvy odstúpiť písomným oznámením doručeným budúcemu predávajúcemu spolu s vyjadrením banky najneskôr do dňa podľa odseku 1. V takom prípade si zmluvné strany vrátia všetko, čo si podľa tejto zmluvy plnili, a nárok na zmluvnú pokutu nevzniká.

Článok V

Záloha na kúpnu cenu

[ak kupujúci platí zálohu:]

1. Budúci kupujúci zaplatí budúcemu predávajúcemu zálohu na kúpnu cenu vo výške [výška zálohy (€)] (slovom: [výška zálohy (€)]) [v hotovosti pri podpise tejto zmluvy; budúci predávajúci podpisom tejto zmluvy potvrdzuje jej prevzatie / bankovým prevodom na účet budúceho predávajúceho IBAN [IBAN účtu budúceho predávajúceho] najneskôr do [lehota na zaplatenie zálohy (dni)] 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 [lehota na vrátenie zálohy (dni)] 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.
4. [ak sa záloha neplatí:] Budúci kupujúci pri uzavretí tejto zmluvy neplatí zálohu na kúpnu cenu; celá kúpna cena sa zaplatí podľa kúpnej 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 nezaťažit' 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).
3. [nepovinné – ak na nehnuteľnosti viazne záložné právo:] Budúci predávajúci zabezpečí, aby záložné právo v prospech [záložný veriteľ (v 2. páde)] zaniklo a bolo vymazané z katastra nehnuteľností najneskôr v súvislosti s prevodom nehnuteľnosti, a to aj tak, že sa zabezpečená pohľadávka splatí priamo z kúpnej ceny.

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. [nepovinné – zmluvná pokuta:] 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 [výška zmluvnej pokuty (€)]. 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. *[ak sa záloha platí prevodom:]* 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 **[počet rovnopisov]** 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
[meno a priezvisko]

.....
Budúci kupujúci
[meno a priezvisko]

Prílohy:

1. *[ak je znenie kúpnej zmluvy pripojené:]* Znenie kúpnej zmluvy