

# Kupujeme nehnuteľnosť

## časť 9 | Na rade sú papierovačky alebo Zmluvy a dohody

TEXT: Ing. Martin Čapo  
FOTO: Penta Investments, Vara Group, Zanotta

*Keď ste si dohovorili podmienky a spôsob, akým prejde vlastníctvo nehnuteľnosti z rúk terajšieho majiteľa do rúk vašich, je načas zachytiť ich v zmluve. I keď niekedy nejde všetko tak hladko a plynulo, ako by ste si predstavovali, aj v takýchto prípadoch existujú spôsoby, ako sa seriózne dohodnúť.*



Zodpovedná redaktorka: Erika Kuhnová

**A**ko rokovanie o podmienkach kúpy, tak aj vybavovanie podkladov na zaistenie financovania či príprava kúpnej zmluvy môžu byť zdĺhavým procesom, počas ktorého už nielen majiteľ nehnuteľnosti, ale aj vy ako kupujúci vynakladáte čas, námahu aj peňažné prostriedky. I keď vás majiteľ alebo realitný maklér ubezpečia, že vás považujú za vážneho záujemcu, pomerne často sa stáva, že kupujúci ostane stáť v nemom úžase, keď sa dozvie, že nehnuteľnosť sa počas tejto prípravno-rokovacej fázy predala inému záujemcovi. Najmä ak vás na rokovanie s iným záujemcom upozorní majiteľ či maklér, prípadne ak sami zistíte, že v nehnuteľnosti sa naďalej

robia obhliadky, odporúčam uzatvoriť s majiteľom (a prípadne aj s realitným maklércom) takzvanú rezervačnú dohodu.

Táto a nasledujúca časť sú venované zmluvám a právnym úkonom, ktoré súvisia s prevodom vlastníctva nehnuteľnosti. Aj keď sa všetky fakty konzultovali s právnikmi, ktorí sa špecializujú na právo v oblasti realít, neslúžia ako právny názor či stanovisko a nekladú si za cieľ vysvetľovať zákon ani jeho aktuálne uplatňovanie v oblasti prevodu vlastníctva nehnuteľností na Slovensku. Ide skôr o súhrn skúseností a bežných postupov, zaužívaných v realitnej praxi. Každá kúpa, jej riziká a spôsoby ich riešenia však môžu byť odlišné. Ak hľadáte odpoveď na konkrétnu otázku alebo stanovisko k právnemu problému, odporúčam obrátiť sa na advokáta s praxou (zoznam nájdete na stránke Slovenskej advokátskej komory [www.sak.sk](http://www.sak.sk)), prípadne si pozrieť znenie relevantných zákonov na [www.zakon.sk](http://www.zakon.sk) alebo na stránke spravovanej Ministerstvom spravodlivosti SR <http://jaspi.justice.gov.sk>.

### Rezervačná dohoda

**Účelom rezervačnej dohody je vzájomný písomný záväzok medzi majiteľom ako predávajúcim a vami ako kupujúcim o predaji a kúpe nehnuteľnosti.** Predávajúci (aj v prípade, že je zmluvnou stranou realitná kancelária alebo maklér) sa v nej zaväzuje do vopred určeného dátumu (do termínu podpisu kúpnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) neponúkať nehnuteľnosť na predaj a nerokovať s inými záujemcami o jej predaj. Rezervačná dohoda nie je zmluvou o budúcej kúpnej zmluve a teda neobsahuje ani rovnaké údaje. Medzi základné náležitosti rezervačnej dohody patria:

- **identifikácia zmluvných strán (kupujúci, majiteľ, prípadne realitný maklér/realitná kancelária),**

- identifikácia nehnuteľnosti (nemusi byť úplná, pokiaľ sa mení stav nehnuteľnosti na katastri a pod., mala by byť však dostatočná na jej jednoznačné určenie),
- termín, do ktorého sa majiteľ a kupujúci zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu alebo zmluvu o budúcej kúpnej zmluve,
- dohodnutá kúpna cena nehnuteľnosti,
- prípadne iné vopred dohodnuté skutočnosti (termín odovzdania, súčasti nehnuteľnosti predávané spolu s ňou, spôsob platby...).

Rezervačná dohoda pritom ponecháva priestor na to, aby sa o ostatných bodoch zmluvné strany dohodli až v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

*Rezervačná dohoda sa spája s povinnosťou kupujúceho zložiť rezervačný poplatok alebo depozit, ktorý je spolu s podpísanou dohodou prejavom vážneho záujmu o kúpu. Preto sa niekedy nazýva aj dohodou o zložení rezervačného depozitu či zálohy.*

Keďže je skôr pravdepodobné, že od kúpy odstúpi kupujúci, skladá rezervačný poplatok zväčša iba on. Obvykle býva vo výške 3 – 5 % z dohodnutej kúpnej ceny a zvyčajne sa zloží u tretej strany (realitná kancelária, resp. maklér).

Ak sa kúpna zmluva alebo zmluva o budúcej kúpnej zmluve nakoniec neuzavrie pre dôvod na strane kupujúceho (napríklad zistil, že mu nehnuteľnosť z nejakého dôvodu nevyhovuje, alebo si kúpu rozmyslel preto, že našiel inú nehnuteľnosť, ktorá mu vyhovuje viac, prípadne nemá zaistené financovanie tak, ako sa pôvodne domnieval), je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, zvyčajne vo výške rezervačného poplatku. Ak sa kúpna zmluva neuzavrie pre dôvod na strane majiteľa (napríklad sa rozhodne nehnuteľnosť nepredať alebo napriek zmluve predať inému záujemcovi), rezervačný poplatok sa vráti kupujúcemu a ak je rezervačná dohoda vyvážená, je aj majiteľ povinný zaplatiť rovnakú zmluvnú pokutu ako kupujúci. Ak sa kúpna zmluva neuzavrie preto, že sa zmluvné strany

nedohodli na ostatných jej náležitostiach (napríklad na termíne uvoľnenia či spôsobe platby), zavinenie by sa dokazovalo veľmi ťažko, preto sa zvyčajne kupujúcemu vráti rezervačný poplatok a žiadna zo zmluvných strán pokutu neplatí. Samozrejme, niektorá zo strán si ju môže nárokovať, ale bol by to zrejme zdĺhavý a veľmi drahý boj. Ak sa kupujúci a majiteľ na kúpnej zmluve alebo zmluve o budúcej kúpnej zmluve dohodnú, rezervačný poplatok sa započíta do kúpnej ceny nehnuteľnosti.

**Rezervačná dohoda má, samozrejme, svoje limity.** Ak si chcete byť istí, že ústny dohovor s majiteľom sa odrazi aj v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, zapíšte ho do znenia rezervačnej dohody. Rezervačnú dohodu však určite nepodpisujte ak:

- si nie ste istí výberom nehnuteľnosti,
- nehnuteľnosť ste si dôkladne nepozreli, resp. chýbajú vám základné informácie o nej,
- nemáte istotu, že budete schopní kúpu financovať.



V Bratislavskom komplexe 3nity LifeStyle Residence sa začala výstavba strednej a najvyššej zo všetkých troch veží. Veža B bude mať 26 podlaží a bude v nej 154 bytov – podobne ako veža A ponúkne aj ona 24 typov bytov od štúdií až po 5-izbové penthousy. Ukončenie stavby strednej veže je naplánované na začiatok roka 2012. Kolaudáciu veže A plánuje spoločnosť Vara Group na november 2011, takže prví obyvatelia sa môžu do svojich bytov nasťahovať už koncom tohto roka. V rovnakom čase budú k dispozícii aj komerčné prevádzky v zábavno-nákupnej časti. Viac informácií o projekte nájdete na stránke [www.3nity.sk](http://www.3nity.sk).

Pamätajte na to, že rezervačná dohoda má hlavne minimalizovať riziko pre vás ako kupujúceho, že v procese riešenia detailov kúpy prídete o možnosť nehnuteľnosť kúpiť.

### Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a kúpna zmluva

Ak kúpu komplikuje napríklad stav nehnuteľnosti (právny či technický), prípadne zložitejšie financovanie, alebo ak z akéhokoľvek iného dôvodu nemožno hneď podpísať kúpnu zmluvu, môžete si dohodnúť podmienky kúpy v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Na rozdiel od rezervačnej dohody sa podpisuje na dlhšie obdobie, zvyčajne na viac ako štyri týždne.

*Zmluva o budúcej kúpnej zmluve obsahuje dohodnutý návrh znenia, respektíve podstatné náležitosti kúpnej zmluvy, ktorá sa podpíše*

**Rezervačná dohoda nie je zmluva o budúcej kúpnej zmluve a nerieši všetky riziká spojené s kúpou.** Aj preto bežne právnik kupujúcemu neodporučí podpísať takúto dohodu. Kupujúci sa totiž vystavuje riziku, že sa s majiteľom nedohodne na detaile a o rezervačný poplatok príde aj napriek svojmu úmyslu nehnuteľnosť kúpiť. Hoci iste existujú rôzne prípady, podľa môjho názoru a skúseností je rezervačná dohoda nástroj, ktorý plní svoj účel, preto ju kupujúcim odporúčam. Záujmom majiteľa predsa nie je získať rezervačný poplatok, ale predáť nehnuteľnosť a ak o ňu má kupujúci vážny záujem, ide len o to, ako nájsť spôsob, ktorý zaistí spokojnosť obidvoch strán. Získať rezervačný poplatok nie je cieľom ani serióznej realitnej kancelárie alebo makléra – profesionálna kancelária, resp. maklér predsa žijú aj z referencií a poškodenie mena pre sporne zadržaný rezervačný poplatok predstavuje zbytočný problém.

*po odstránení prekážok, či už na strane majiteľa alebo kupujúceho.* Táto zmluva už poskytuje istotu kúpy, pretože umožňuje súdne vymáhať uzatvorenie kúpnej zmluvy. Zvyčajne platí, že ak sa zmluvné strany, teda majiteľ a kupujúci, nedohodnú inak, kúpna zmluva bude mať také znenie, ako je uvedené v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve však nemusí byť úplná v tých častiach, ktoré ešte nie sú dohodnuté a ktoré sa doplnia až pri podpise kúpnej zmluvy. Náležitosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sú minimálne:

- **identifikácia zmluvných strán (kupujúci a majiteľ),**
- **identifikácia nehnuteľnosti (nemusi byť úplná, pokiaľ nehnuteľnosť prechádza zmenou, musí však uviesť dokumenty a konania, na základe ktorých sa táto zmena udeje a podľa ktorých možno nehnuteľnosť jednoznačne určiť),**
- **termín, do ktorého sa majiteľ a kupujúci zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu**
- **a znenie kúpnej zmluvy vrátane všetkých jej známych náležitostí.**

*Ak neexistujú prekážky na kúpu (faktické, právne či finančné), je vhodné rokovať priamo o znení kúpnej zmluvy, ktorou sa stanete budúcim majiteľom nehnuteľnosti.* Aj keď existuje množstvo vzorových alebo bežne používaných znení kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť, najlepšie je spoľahnúť sa na zákon. Ten presne stanovuje všetky náležitosti, ktoré musí kúpna zmluva obsahovať, aby (spolu s návrhom na vklad do katastra) poslúžila svojmu hlavnému účelu – zapísaniu prevodu vlastníctva z pôvodného majiteľa na kupujúceho na katastri nehnuteľností. Pre stručnosť tu nevyčlením kompletné náležitosti kúpnej zmluvy, ale obmedzím sa na odkazy na príslušné zákony:

- § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
- § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Náš seriál vznikol na základe knihy Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť v spolupráci s jej autorom Martinom Čapom a podobne ako kniha by mal byť stručným návodom, ktorý pomôže každému, kto zvažuje kúpu nehnuteľnosti. Postupne by sme chceli všetkým potenciálnym vlastníkom nehnuteľnosti vysvetliť, čo je dôležité pri jej kúpe, akých chýb sa vyvarovať, na čo si dať pozor a ktoré „drobnosti“ pomôžu zrealizovať celú transakciu s prehľadom (a v ideálnom prípade pri nej ešte aj ušetriť). Ak ste v štádiu úvah, sledujte náš seriál, určite vám bude časom pri kúpe bytu či domu neoceniteľným pomocníkom. A ak ste v časovej tiesni alebo chcete nehnuteľnosť predáť, hľadajte v knižkupectvách knižku Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť.

