



# Dohoda o zložení zálohy

podľa § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,  
ktorú uzavreli dnešným dňom, mesiacom a rokom  
/ ďalej len dohoda /

číslo dohody .....

**I. na strane predávajúceho / ďalej len predávajúci / :** .....

Meno a priezvisko/obchodné meno/názov : .....

Dátum narodenia/IČO : ..... Tel. č. : ..... E-mail : .....

Bydlisko/miesto podnikania/sídlo : .....

Zapísaná v Obch. Reg. a zastúpená:.....

**II. na strane kupujúceho / ďalej len kupujúci / :** .....

Meno a priezvisko/obchodné meno/názov : .....

Dátum narodenia/IČO : ..... Tel. č. : ..... E-mail : .....

Bydlisko/miesto podnikania/sídlo : .....

Zapísaná v Obch. Reg. a zastúpená:.....

**III. na strane sprostredkovateľa / ďalej len sprostredkovateľ / :**

Obchodné meno, IČO, Sídlo/miesto podnikania:

Zastúpená:.....

Zapísaná v Obch. Reg.:.....

Člen Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska registračné číslo : .....

Bankový účet č. : .....

## ČLÁNOK I. Predmet dohody

1.1. Predmetom tejto dohody je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so zložením zálohy podľa odseku 1.2, ako prejavu vôle kupujúceho smerujúceho k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi predávajúcim a kupujúcim, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1.3., a to za kúpnu cenu podľa odseku 1.4 / ďalej len kúpna zmluva /.

1.2. Záloha kupujúceho / ďalej len záloha / :  
.....(slovom)

**1.3. Nehnuteľnosť / ďalej len nehnuteľnosť / :**

**Byt / Nebytový priestor**

Číslo : ..... Poschodie : ..... Vchod : ..... Súpisné č. domu : ..... Postavený na parcele č. : .....

Spol. podiel na spol. častiach/zariadeniach/pozemku: .....

LV č. : ..... Kat. územie : .....

**Stavba**

Súpisné číslo : ..... Postavená na parcele číslo : .....

LV č. : ..... Kat. územie : .....

**Pozemok**

Parcela (y) č. : .....

LV č. : ..... Kat. Územie : .....

(\* ) nehodiace sa prečiarknite

- 1.4. Kúpna cena nehnuteľnosti : ..... (slovom)
- 1.5. Forma úhrady kúpnej ceny : .....
- 1.6. Lehota na odovzdanie nehnuteľnosti : .....
- 1.7. Lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy : .....

## ČLÁNOK II. Záloha

- 2.1. Kupujúci sa zaväzuje najneskôr v deň nasledujúci po dni uzatvorenia tejto dohody zaplatiť zálohu v hotovosti do pokladne sprostredkovateľa alebo bezhotovostne na bankový účet sprostredkovateľa uvedený v záhlaví tejto dohody.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že okamihom zloženia zálohy podľa odseku 2.1 vzniká záväzok predávajúceho a kupujúceho v dobrej viere rokovať o ďalších podmienkach kúpnej zmluvy a uzavrieť kúpnu zmluvu v lehote na jej uzatvorenie podľa odseku 1.7.
- 2.3. V prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy v lehote na jej uzatvorenie podľa odseku 1.7 záloha sa započíta na zaplatenie časti kúpnej ceny podľa kúpnej zmluvy, t.j. okamihom uzatvorenia kúpnej zmluvy sa časť kúpnej ceny, vo výške rovnajúcej sa zálohe, bude považovať za uhradenú.
- 2.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak kupujúci poruší svoj záväzok podľa odseku 2.2:
- sprostredkovateľovi vzniká voči kupujúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa 1/2 zálohy /ďalej len nárok 1/, a
  - predávajúcemu vzniká voči kupujúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa 1/2 zálohy /ďalej len nárok 2/.
- Kupujúci oprávňuje predávajúceho, aby vybral od sprostredkovateľa sumu peňažných prostriedkov zodpovedajúcich nároku 2 a kupujúci splnomocňuje sprostredkovateľa, aby v jeho mene a na jeho účet zaplatil predávajúcemu nárok 2. Sprostredkovateľ je povinný uhradiť sumu zodpovedajúcu nároku 2 predávajúcemu do 5 pracovných dní po doručení výzvy na jej úhradu, v ktorej predávajúci uvedie bankový účet, na ktorý má byť suma zodpovedajúca nároku 2 uhradená. Uhradením sumy zodpovedajúcej nároku 2 predávajúcemu zaniká záväzok sprostredkovateľa voči kupujúcemu na vrátenie 1/2 zálohy. Sprostredkovateľ je oprávnený započítať nárok 1 s nárokom kupujúceho voči sprostredkovateľovi na vrátenie zálohy.
- 2.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak predávajúci poruší svoj záväzok podľa odseku 2.2 a/alebo 3.2:
- sprostredkovateľovi vzniká nárok voči predávajúcemu na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa 1/2 zálohy / ďalej len nárok 3 /,
  - kupujúcemu vzniká nárok voči predávajúcemu na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa 1/2 zálohy / ďalej len nárok 4 /, a
  - sprostredkovateľ je povinný vrátiť zálohu kupujúcemu do 5 pracovných dní po doručení výzvy na jej úhradu, v ktorej kupujúci uvedie bankový účet, na ktorý má byť záloha uhradená.
- Nárok 3 a nárok 4 si sprostredkovateľ a kupujúci vymáhajú samostatne.
- 2.6. V prípade ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v lehote na jej uzatvorenie podľa odseku 1.7 z iných dôvodov, ako sú uvedené v odsekoch 2.4 alebo 2.5, sprostredkovateľ je povinný vrátiť zálohu kupujúcemu do 5 pracovných dní po doručení výzvy na jej úhradu, v ktorej kupujúci uvedie bankový účet, na ktorý má byť záloha uhradená.
- 2.7. Predávajúci a sprostredkovateľ sa výslovne dohodli, že v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy je sprostredkovateľ oprávnený zúčtovať zálohu s províziou podľa zmluvy o sprostredkovaní uzatvorenej medzi predávajúcim a sprostredkovateľom (vo vzťahu k sprostredkovaniu kúpnej zmluvy), pričom prípadný zostatok zálohy je sprostredkovateľ povinný uhradiť predávajúcemu do 5 pracovných dní po doručení výzvy na jej úhradu, v ktorej predávajúci uvedie bankový účet, na ktorý má byť uhradená.

## ČLÁNOK III. Ďalšie práva a povinnosti

- 3.1. Predávajúci a kupujúci sa zaväzujú vykonávať akúkoľvek a všetku snahu a poskytovať si navzájom, ako aj sprostredkovateľovi, všetku súčinnosť, aby došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v lehote na jej uzatvorenie podľa odseku 1.7. Sprostredkovateľ je oprávnený a zároveň povinný upozorniť predávajúceho a kupujúceho na povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu v lehote na jej uzatvorenie podľa odseku 1.7.
- 3.2. Predávajúci sa zaväzuje, že počas lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa odseku 1.7:
- neprevedie ani iným spôsobom nescudzí nehnuteľnosť alebo akúkoľvek jej časť v prospech tretej osoby,
  - nezriadi záložné právo ani akékoľvek iné práva na nehnuteľnosť alebo akúkoľvek jej časť v prospech tretích osôb (s výnimkou záložného práva v prospech financujúcej banky kupujúceho).
- 3.3. V prípade, ak je forma úhrady kúpnej ceny alebo jej časti podľa odseku 1.5 prostredníctvom hypotekárneho úveru:
- predávajúci berie na vedomie, že predávajúci bude musieť uzavrieť s financujúcou bankou kupujúceho zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a predávajúci sa v tejto súvislosti zaväzuje poskytnúť kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť,
  - kupujúci sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť sprostredkovateľovi schválenie hypotekárneho úveru, aby mohlo dôjsť v najkratšom možnom čase k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení záložného práva.
- 3.4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že jednostranné započítanie vzájomných pohľadávok podľa tejto dohody je možné bez ohľadu na skutočnosť, či ide o splatné alebo nesplatné pohľadávky.

3.5. Sprostredkovateľ sa zaväzuje zabezpečiť nasledovné služby pri uzatváraní kúpnej zmluvy :

.....  
.....  
.....

**ČLÁNOK IV.  
Doručovanie písomností**

- 4.1. Akékoľvek doručovanie podľa dohody nadobúda účinnosť po tom, ako nastane najskoršia z nasledujúcich udalostí, pokiaľ v dohode nie je uvedené inak:
  - a) prevzatie zásielky adresátom,
  - b) odmietnutie prevzatia zásielky adresátom, alebo
  - c) tri (3) kalendárne dni po riadnom podaní zásielky na pošte v podobe doporučenej alebo inej registrovanej zásielky so zaplateným poštovým, ak sa odošle na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví dohody, prípadne na adresu oznámenú podľa odseku 4.2.
- 4.2. Každá zo zmluvných strán môže určiť novú adresu na doručovanie podľa tejto dohody (vrátane e-mailovej adresy) písomným oznámením doručeným druhej zmluvnej strane.
- 4.3. Zmluvné strany sú povinné navzájom si písomne potvrdzovať prevzatie osobne doručených písomností podľa tejto dohody. Odmietnutie poskytnutia potvrdenia o prevzatí má účinky odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.
- 4.4. Pokiaľ sa nejedná o právny úkon, na základe ktorého dochádza k ukončeniu tejto dohody, výzvu na úhradu alebo oznámenie o zmene kontaktných údajov zmluvných strán uvedené v záhlaví dohody, je každá zo zmluvných strán oprávnená písomnosti na základe tejto dohody alebo v súvislosti s dohodou doručovať aj prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom). Písomnosti doručované prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom) sa doručujú na e-mailovú adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví dohody, prípadne na adresu oznámenú podľa odseku 4.2. a považujú sa za doručené momentom prijatia správy o doručení zo serveru poskytovateľa prístupu do internetu, resp. momentom, keď druhá strana potvrdí ich doručenie.

**ČLÁNOK V.  
Osobitné ustanovenia**

5.1. Osobitné ustanovenia zmluvy uvedené v tomto článku majú prednosť pred ostatnými ustanoveniami zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na týchto osobitných ustanoveniach :

.....  
.....  
.....  
.....

**ČLÁNOK VI.  
Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 6.1. Táto dohoda nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. V prípade ak záloha nebude uhradená v lehote podľa tejto dohody táto dohoda automaticky zaniká.
- 6.2. Na vzťahy touto dohodou neupravené sa použijú primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 6.3. Zmena tejto dohody je možná len písomnou dohodou zmluvných strán. Dohoda je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po jednom pre predávajúceho a sprostredkovateľa a dve vyhotovenia pre kupujúceho.
- 6.4. Zmluvné strany po prečítaní tejto dohody prehlasujú, že táto bola uzatvorená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, zmluvné prejavy sú vážne, určité, sú dostatočne zrozumiteľné a zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé a oprávnené túto dohodu uzatvoriť, že s jej obsahom súhlasia, na dôkaz čoho túto dohodu vlastnoručne podpisujú.

V..... dňa.....

Za predávajúceho .....

Za kupujúceho .....