

### ***Kúpna zmluva***

Kúpna zmluva (*emptio venditio*) je najdôležitejším zmluvným typom v trhovom hospodárstve. Pre samotný vznik kúpnej zmluvy sa zmluvné strany musia dohodnúť na jej podstatných náležitostiach. Pri tomto type zmluvy sa účastníci teda dojednávajú o tovare a jeho cene (predmet kúpy a kúpna cena). Ide o dvojstranný právny úkon, prostredníctvom ktorého sa jedna strana (predávajúci) zaväzuje odovzdať druhej strane (kupujúcemu) predmet kúpy a kupujúci sa zaväzuje predmet kúpy prijať a zaplatiť dojednanú kúpnu cenu. Kúpna zmluva je právnym titulom (*titulus*) na prevod vlastníckeho práva k hnuiteľnej/nehnuiteľnej veci. Pri uzatvorení tejto zmluvy vlastnícke právo nevzniká, pretože na prevod vlastníckeho práva sa vyžaduje aj právny spôsob (*modus*), a to pri hnuiteľnej veci jej odovzdaním, a pri nehnuiteľnej veci zápisom práva do katastra nehnuteľností v zmysle zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

### ***Zámenná zmluva***

Zámenná zmluva (*cambium*) predstavuje osobitný typ zmluvy, ktorou si zmluvné strany vymieňajú jednu vec za druhú, tzv. dochádza k výmene niečo za niečo (*quid pro quo*). Na základe nej sa účastníci navzájom zaväzujú, že odovzdajú tomu druhému, do jeho vlastníctva, predmet výmeny a prevezmú od neho iný predmet výmeny. Jedná sa o konsenzuálnu zmluvu a teda nemusí dôjsť k reálnej výmene predmetov z ruky do ruky. Rozdielom oproti kúpnej zmluve je najmä výmena vecí ako protiplnenie, avšak je možné v nej dojednať aj peňažné vyrovnanie.

### ***Darovacia zmluva***

Darovacia zmluva (*donatio*) predstavuje najpoužívanejší typ bezodplatnej zmluvy. Ide o zaväzujúcu zmluvu, prostredníctvom ktorej darca odovzdáva na úkor svojho majetku druhému (obdarovanému) bezodplatne a bez právnej povinnosti majetkové hodnoty, s úmyslom rozmnožiť majetkové hodnoty obdarovaného. Obdarovaný musí naopak tento dar dobrovoľne prijať.

### ***Nájomná zmluva***

Na základe nájomnej zmluvy (*locatio conducto rei*), dochádza k odovzdaniu hnuiteľnej/nehnuiteľnej veci do dočasného užívania. Zmluvnými stranami sú prenajímateľ a nájomca. Nájomná zmluva znie vždy na odplatu, čo znamená, že nájomcovi za užívanie vzniká povinnosť platiť dojednané nájomné. Nájomca sa touto zmluvou taktiež zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v rovnakom stave, v akom ho sám prijal na užívanie. Uvedená zmluva je zmluvou konsenzuálnou, čiže nemusí dôjsť k reálnemu odovzdaniu

predmetu nájmu, ale dohodou zmluvných strán o jej podstatných náležitostiach. Týmto zmluvným typom nedochádza k prevodu vlastníckeho práva.

### ***Zmluva o sprostredkovaní predaja***

Predmetnou zmluvou sa záujemca zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu za obstarávanie príležitosti na uzavretie zmluvy alebo za sprostredkovanie jej uzavretia. Výsledkom opisovaného zmluvného vzťahu je uzavretie ďalšej zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou. Sprostredkovateľ nevystupuje ako zástupca záujemcu a nekoná na jeho účet, len vyvíja činnosť v prospech záujemcu.

### ***Zmluva o výhradnom poskytovaní realitných služieb***

V rámci tohto zmluvného typu koná zástupca (realitná kancelária) vo svojom mene na účet zastúpeného (klienta). Výhradným poskytovaním realitných služieb sa klient zaväzuje, že nebude uzatvárať ďalšiu zmluvu rovnakého typu po dobu vymedzenú v zmluve. Počas dojednanej doby klient nemôže uzavrieť akúkoľvek inú zmluvu, ktorou by ponúkal na predaj nehnuteľnosť, ani predať nehnuteľnosť sám. Realitná kancelária bude zastupovať klienta a vyvinie čo možno najväčšie úsilie na predaji nehnuteľnosti, výhradne podľa pokynov klienta.

### ***Zmluva o rezervácii***

Uzavretie rezervačnej zmluvy je častým postupom pri kúpe nehnuteľnosti. V prípade, ak kupujúci prejavuje vážny záujem a úmysel kúpiť konkrétnu nehnuteľnosť a zároveň chce zaistiť, aby realitná kancelária predmetnú nehnuteľnosť ďalej neponúkala iným záujemcom, je ideálnym typom zmluvy, ktorú by mal záujemca s realitnou kanceláriou uzavrieť. V rezervačnej zmluve vystupujú zmluvné strany, ktorými sú spravidla sprostredkovateľ predaja (realitná kancelária) a záujemca. V rámci rezervačnej zmluvy sa strany dohodnú na poskytnutí súčinnosti pri kúpe nehnuteľnosti za podmienok, ktoré sú bližšie špecifikované priamo v rezervačnej zmluve. Podstatou rezervačnej zmluvy je, že si kupujúci nehnuteľnosť tzv. „rezervuje“ a realitná kancelária danú nehnuteľnosť nebude ďalej ponúkať na predaj.