



## **POSTUP UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY A PŘEVODU VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM**

### **FÁZE Č. 1 – REZERVAČNÍ SMLOUVA**

#### **Podpis rezervační smlouvy a uhrazení rezervačního poplatku (první část kupní ceny):**

- do 3 dnů od podpisu rezervační smlouvy uhradí kupující rezervační poplatek ve výši 100.000,- Kč na účet prodávajícího;
- do 30 dnů od podpisu rezervační smlouvy podepíše kupující s prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí kupní event. rovnou kupní smlouvu v případě financování koupě výhradně z vlastních zdrojů kupujícího.

### **FÁZE Č. 2 – SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNÍ**

#### **Podpis smlouvy o smlouvě budoucí kupní a uhrazení druhé části kupní ceny:**

- do 5 dnů od podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní uhradí kupující na účet prodávajícího druhou část kupní ceny, která dohromady společně s rezervačním poplatkem činí 10% z celkové kupní ceny;
- kupující a prodávající se společně zavazují uzavřít kupní smlouvu po výzvě prodávajícího (po splnění podmínek stanovených smlouvou o smlouvě budoucí kupní);
- v případě cizího (bankovního) financování prodávající poskytne nezbytnou součinnost kupujícím v bance k uzavření zástavní smlouvy a smlouvu o jistotním účtu s bankou poskytující úvěr kupujícím;
- v případě, kdy (na prodávaných nemovitostech vážne zástavní právo a související zápisy banky prodávajícího, bude zřízeno zástavní právo a související zápisy ve prospěch financující banky kupujícího jako druhé v pořadí;
- zástavní právo ve prospěch financující banky prodávajícího které bude vymazáno po převodu vlastnického práva k nemovitosti na kupujícího a úhradě celé kupní ceny na projektový účet banky, případně po uvolnění kupní ceny z úschovy prodávajícímu, resp. na účet prodávajícího vedený jako projektový účet u financující banky – (banka kupujícího bude zapsána až do výmazu zástavního práva zřízeného prodávajícím jako zástavní věřitel druhý v pořadí);
- v případě financování z vlastních zdrojů uzavře kupující se součinností prodávajícího smlouvu o úschově s příslušným schovatelem (notářská úschova/jistotní účet u banky/úschova u advokáta prodávajícího);

- na vyžádání lze sjednat úhradu 3. části kupní ceny do úschovy i v případě financování cizími zdroji (dle zkušeností však v mnoha případech hypoteční banky odmítají čerpat přes úschovu, zejména pokud na nemovitosti v době čerpání hypotečního úvěru vázne zástavní právo a související zápisy ve prospěch financující banky prodávajícího)

### **FÁZE č. 3 – KUPNÍ SMLOUVA**

#### **Podpis kupní smlouvy a uhrazení třetí části kupní ceny:**

- po splnění předem stanovených podmínek ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní dojde k podpisu kupní smlouvy na základě výzvy prodávajícího, nejdříve však 30 dní od podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní;
- **před podpisem** kupní smlouvy kupující uhradí **třetí část kupní ceny** na účet prodávajícího či na účet úschovy (notářská/ advokátní/bankovní úschova);
- lhůta ke splnění povinnosti úhradě 3. části kupní ceny a k uzavření kupní smlouvy je 15 dnů

### **FÁZE č. 4 – PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA**

- na základě kupní smlouvy dojde k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí;
- v případě úhrady 3. části kupní ceny do úschovy po zapsání kupujícího jako nového vlastníka a doložení listu vlastnictví schovateli dojde k uvolnění třetí části kupní ceny z úschovy prodávajícímu;
- následně dojde k předání jednotky kupujícímu.