



## 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 20 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 splnění podmínek stanovených smlouvou o smlouvě budoucí kupní);
- v případě cizího (bankovního) financování kupující v bance uzavře zástavní smlouvu a smlouvu o jistotním účtu (na nemovitostech vážne zástavní právo banky prodávajícího, které bude vymazáno po převodu vlastnického práva k nemovitosti na kupujícího a uvolnění kupní ceny z úschovy prodávajícímu – 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 smlouvu o úschově s příslušným schovatelem (notářská úschova/úschova u advokáta 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 úschovy (notářská/ advokátní/bankovní úschova).

### FÁZE č. 4 – PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- na základě kupní smlouvy dojde k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí;
- 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 a k výmazu zástavního práva zřízeného prodávajícím.

## **PLATEBNÍ PODMÍNKY**

1. **První část kupní ceny** – rezervační poplatek ve výši **100.000,- Kč**
  - splatnost **do 3 dnů** od podpisu rezervační smlouvy.
2. **Druhá část kupní ceny** – společně s rezervačním poplatkem tvoří **10 % z celkové kupní ceny**
  - splatnost **do 5 dnů** od podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
3. **Třetí část kupní ceny – 90 % kupní ceny**
  - splatnost **před podpisem kupní smlouvy** na účet úschovy.
4. **Uvolnění třetí části kupní ceny z úschovy**
  - po převodu vlastnického práva k nemovité věci na kupujícího.