POSLOUPNOST PRODEJE NEMOVITOSTI
ZÁKLADNÍ INFORMACE A JEDNOTLIVÉ KROKY

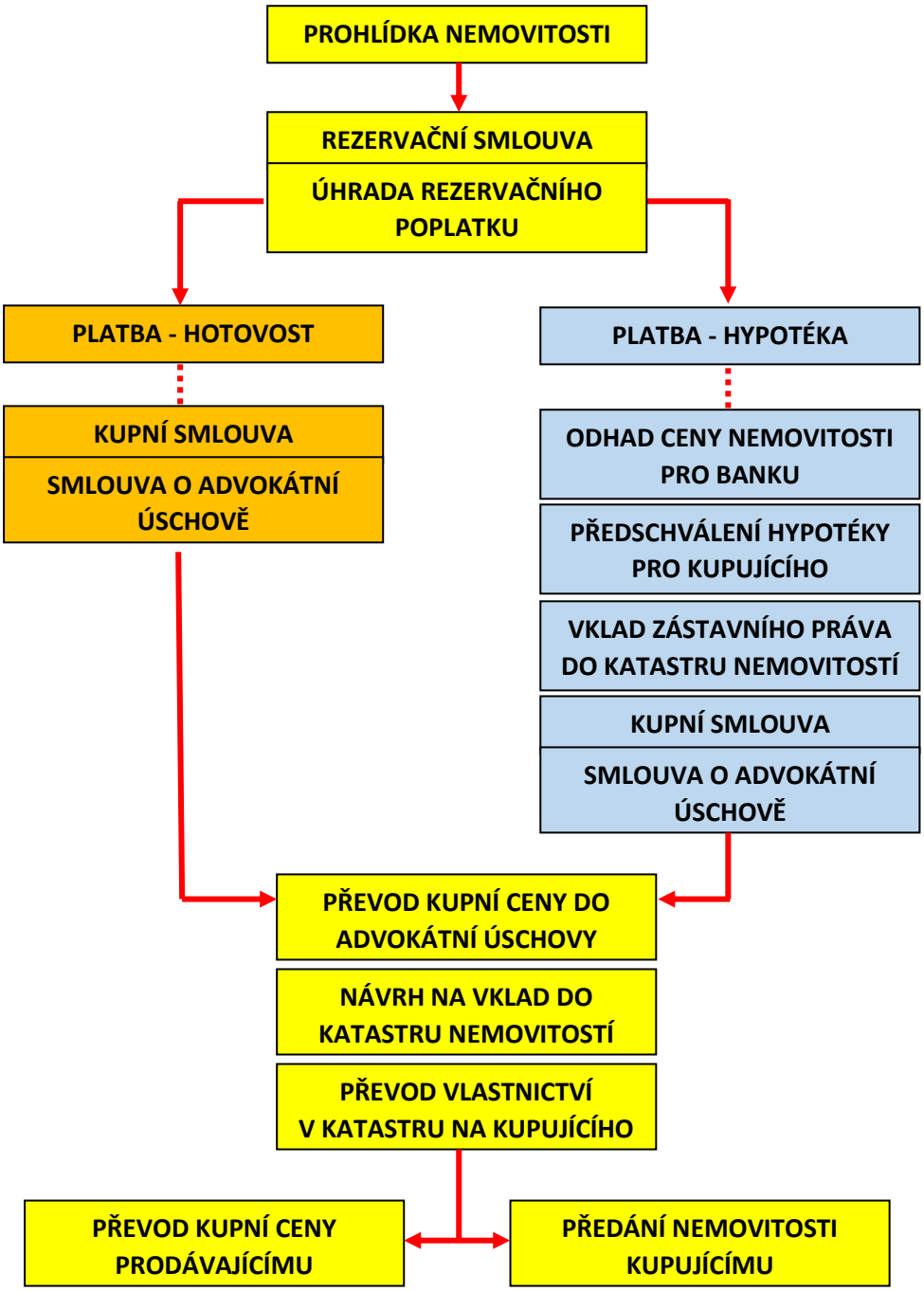
Pro Vaši informaci zde uvádíme základní informace pro Prodávajícího a Kupujícího, jaké budou základní posloupnosti při prodeji nemovitosti ve fázi, kdy byl již vyhledán konkrétní zájemce o koupi.

VARIANTA Č. 1
Kupní cena za nemovitost bude hrazena z vlastních finančních prostředků Kupujícího

1. Po prohlídce nemovitosti se zájemcem, který projevil zájem o koupi nemovitosti, bude uzavřena **Smlouva o složení blokovacího depozita** („**Rezervační smlouva“**).
2. Zájemce po podpisu Rezervační smlouvy uhradí ve stanoveném termínu rezervační depozit („rezervační poplatek“).
3. Po připsání plné výše rezervačního poplatku na určený bankovní účet bude zahájena příprava znění **Kupní smlouvy** („**KS“**) a **Smlouvy o advokátní úschově kupní ceny a listin** („**AÚ“**)
4. Po vzájemném odsouhlasení znění KS a AÚ ze strany zájemce o koupi (**Kupujícího**) a majitele nemovitosti (**Prodávajícího**) bude u advokáta sjednán termín podpisu KS, AÚ a Návrhu na vklad do Katastru nemovitostí.
5. Po podpisu KS a AÚ u advokáta Kupující uhradí v termínu stanoveném v KS a AÚ kupní cenu na bankovní účet advokátní úschovy.
6. Advokát, nebo jiná osoba specifikovaná v KS a AÚ, po připsání kupní ceny na bankovní účet advokátní úschovy vyrozumí Prodávajícího a Kupujícího o obdržení kupní ceny a podá návrh na vklad vlastnictví do místně příslušného katastrálního úřadu.
7. Katastrální úřad vloží tzv. plombu a vyrozumí písemně Prodávajícího o podání návrhu na vklad. Plomba je vložena po dobu 20-ti dní.
8. Po uplynutí plomby by měl Katastrální úřad ukončit řízení o vložení vkladu vlastnictví do 30 dní (do 30-ti dní ode dne podání vkladu, tzn, do 10-ti dní ode dne ukončení plomby) a vklad povolit, nenastanou-li překážky pro povolení vkladu a řízení nebude zastaveno nebo přerušeno.
9. Po provedení vkladu vlastnictví v Katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího advokát prozkoumá související listiny (Výpis z listu vlastnictví), zda splňují veškeré zákonné náležitosti a následně převede kupní cenu na bankovní účet prodávajícího.
10. Souběžně Prodávající a Kupující provedenou předání nemovitosti Kupujícímu na základě Předávacího protokolu.
11. Následně by měl jak Kupující tak Prodávající splnit zákonné náležitosti spojené s převodem nemovitosti (bližší informace naleznete na našich webových stránkách v sekci: Naše služby / Informace pro Vás / Na co nezapomenout po koupi/prodeji nemovitosti)

VARIANTA Č. 2

Kupní cena za nemovitost bude hrazena částečně z vlastních finančních prostředků Kupujícího a částečně z hypotečního úvěru

1. Po prohlídce nemovitosti se zájemcem, který projevil zájem o koupi nemovitosti, bude uzavřena **Smlouva o složení blokovacího depozita** („**Rezervační smlouva“**).
2. Zájemce po podpisu Rezervační smlouvy uhradí ve stanoveném termínu rezervační depozit („rezervační poplatek“).
3. Po připsání plné výše rezervačního poplatku na určený bankovní účet bude zahájena příprava znění **Kupní smlouvy** („**KS“**) a **Smlouvy o advokátní úschově kupní ceny a listin** („**AÚ“**)
4. Zájemce bude souběžně kontaktován naší hypoteční poradkyní a budou mu předloženy možnosti financování koupě nemovitosti (nabídky několika bank). Naše hypoteční poradkyně Vám předloží nejvýhodnější možnosti financování koupě nemovitosti (výhodněji než-li by jste si osobně sjednali přímo v bance).
5. Po dohodě s naší hypoteční poradkyní si vyberete banku, u které budete požadovat financování formou hypotečního úvěru, a domluvíte si další náležitosti a postupy nutné pro získání hypotečního úvěru.
6. **Návrh KS** a **AÚ** bude připraven ve verzích draftu pro potřeby a v souladu s požadavky Banky, prostřednictvím které bude Zájemce financovat koupi nemovitosti.
7. Realitní kancelář bude následně spolupracovat s bankou vybranou zájemcem a odešle pro potřeby schválení hypotečního úvěru **drafty KS** a **AÚ**.
8. Realitní kancelář umožní odhadkyni banky přístup do nemovitosti, kterou bude Kupující financovat hypotečním úvěrem, za účelem vyhotovení znaleckého odhadu ceny nemovitosti.
9. Financující banka se Zájemcem (**Kupujícím**) a Prodávajícím uzavře Smlouvu o vložení zástavního práva ve prospěch banky a bude následně podán Návrh na vklad zástavního práva.
10. Souběžně s předchozími body 3, 6 a 7 bude po vzájemném odsouhlasení všech smluvních stran finalizováno znění KS a AÚ a bude u advokáta sjednán termín podpisu KS, AÚ a Návrhu na vklad do Katastru nemovitostí.
11. Po podpisu KS a AÚ u advokáta uhradí Kupující v termínu stanoveném v KS a AÚ část kupní ceny z vlastních finančních prostředků na bankovní účet advokátní úschovy.
12. Advokát po připsání části kupní ceny z vlastních finančních prostředků Kupujícího na bankovní účet advokátní úschovy vydá Kupujícímu Potvrzení o připsání části kupní ceny na bankovní účet advokátní úschovy.
13. Kupující vydané Potvrzení od advokáta předá financující bance, která na základě tohoto Potvrzení uvolní zbytek kupní ceny (část kupní ceny financované prostřednictvím hypotečního úvěru) a převede jej na bankovní účet advokátní úschovy.
14. Advokát, nebo jiná osoba specifikovaná v KS a AÚ, po připsání kupní ceny v plné výši na bankovní účet advokátní úschovy vyrozumí Prodávajícího a Kupujícího o obdržení plné výše kupní ceny a podá návrh na vklad vlastnictví do místně příslušného katastrálního úřadu.
15. Katastrální úřad vloží tzv. plombu a vyrozumí písemně Prodávajícího o podání návrhu na vklad. Plomba je vložena po dobu 20-ti dní.
16. Po uplynutí plomby by měl Katastrální úřad ukončit řízení o vložení vkladu vlastnictví do 30 dní (do 30-ti dní ode dne podání vkladu, tzn, do 10-ti dní ode dne ukončení plomby) a vklad povolit, nenastanou-li překážky pro povolení vkladu a řízení nebude zastaveno nebo přerušeno.
17. Po provedení vkladu vlastnictví v Katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího advokát prozkoumá související listiny (Výpis z listu vlastnictví), zda splňují veškeré zákonné náležitosti a následně převede kupní cenu na bankovní účet Prodávajícího.
18. Souběžně Prodávající a Kupující provedenou předání nemovitosti Kupujícímu na základě Předávacího protokolu.
19. Následně by měl jak Kupující tak Prodávající splnit zákonné náležitosti spojené s převodem nemovitosti (bližší informace naleznete na našich webových stránkách v sekci: Naše služby / Informace pro Vás / Na co nezapomenout po koupi/prodeji nemovitosti)

POSLOUPNOST PRODEJE
grafické znázornění