



Základní podmínky  
budoucí kupní smlouvy

# ZÁKLADNÍ PODMÍNKY BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

Veškerou smluvní dokumentaci pro vás připravuje renomovaná advokátní kancelář KROUPAHELÁN, která působí na trhu již více než 10 let. Za tu dobu zpracovala stovky smluv v oblasti prodeje nemovitostí. Můžete se proto s důvěrou svěřit do naší péče a spolehnout se na kvalitu dodané dokumentace. Nechceme, abyste si kupovali zajíce v pytli, ale abyste věděli, co Vás čeká. Proto již v tomto dokumentu najdete základní podmínky budoucí kupní smlouvy. Na všem ostatním se domluvíme společně.

## 1. Právní stav předmětu koupě

- 1.1. Pokud není v Aukčním systému u Předmětu aukce uvedeno jinak, prodávající prohlašuje, že:
  - 1.1.1. veškeré daně a poplatky týkající se Předmětu aukce do dne uzavření Kupní smlouvy jsou řádně přiznány a uhrazeny,
  - 1.1.2. neexistují žádné nevypořádané daně, poplatky či pokuty spojené s užíváním či vlastnictvím Předmětu aukce,
  - 1.1.3. neuzavřel před uzavřením této Kupní smlouvy žádnou smlouvu ohledně prodeje a koupě Předmětu aukce s třetí osobou,
  - 1.1.4. neví o tom, že by vlastnické právo k Předmětu aukce bylo předmětem soudního, rozhodčího ani správního řízení, do kterého by byl kupující nucen vstoupit nebo které by mohlo zhoršit jeho postavení ve vztahu k Předmětu aukce,
  - 1.1.5. neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva třetích osob, jež nejsou dosud zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Předmětu aukce podány jakékoliv návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,
  - 1.1.6. neví o tom, že by u soudu, rozhodčího soudu nebo orgánu státní správy byla proti němu podána žaloba či jiný návrh, který by mohl v případě nepříznivého rozhodnutí vážně a nepříznivě ovlivnit převod Předmětu aukce do vlastnictví kupujícího, zejména vznik soudcovského zástavního práva.

## 2. Způsob úhrady Kupní ceny

- 2.1. Rezervační záloha je uzavřením Kupní smlouvy započtena na úhradu části Kupní ceny. Kupující má povinnost uhradit zbývající část Kupní ceny.
- 2.2. V rozsahu, ve kterém kupující použije k úhradě zbývající části Kupní ceny vlastní finanční prostředky, zavazuje se ji uhradit nejpozději do [10] dnů od uzavření Kupní smlouvy tak, že předmětnou částku složí do úschovy u advokátní kanceláře KROUPAHELÁN, nebo J&T Banky, případně u jiné společnosti, na které se prodávající a kupující dohodnou.
- 2.3. V rozsahu, ve kterém kupující použije k úhradě zbývající části Kupní ceny finanční prostředky z bankovního úvěru, zavazuje se uhradit zbývající část Kupní ceny

nejpozději do [30] dnů od uzavření Kupní smlouvy tak, že předmětnou částku složí do úschovy u advokátní kanceláře KROUPAHELÁN, nebo J&T Banky, případně u jiné společnosti, na které se prodávající a kupující dohodnou.

- 2.4. Cenu úschovy uhradí Quarter CZ, s.r.o., pokud nebylo dohodnuto jinak.
- 2.5. Prodávající se s kupujícím může dohodnout na jiném způsobu úhrady Kupní ceny.

### 3. Zástavní právo banky na Předmětu aukce

- 3.1. Vázne-li na Předmětu aukce zástavní právo banky prodávajícího, bude na úhradu dluhu použita odpovídající část Kupní ceny tak, aby byl dluh obvyklým způsobem bezpečným pro obě strany vypořádán a aby došlo k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.
- 3.2. Prodávající souhlasí se zřízením zástavního práva banky kupujícího k Předmětu aukce za účelem financování Kupní ceny.

### 4. Spotřebitel

- 4.1. Pokud je kupujícím spotřebitel a prodávajícím podnikatel a kupní smlouva je uzavřena distančním způsobem nebo mimo obchodní prostory, je spotřebitel oprávněn odstoupit od kupní smlouvy do 14 dnů od jejího uzavření podle § 1829 Občanského zákoníku, a to oznámením odeslaným prodávajícímu nejpozději poslední den lhůty bez sankce.

### 5. Předání Předmětu aukce a listin

- 5.1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu Předmět aukce nejpozději do [15] dnů od provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí. Spolu s tím předá kupujícímu také listiny nutné k řádnému užívání Předmětu aukce, kterými prodávající disponuje.

### 6. Odstoupení od smlouvy

- 6.1. Pokud kupující neuhradí Kupní cenu řádně a včas, je prodávající oprávněn od Kupní smlouvy odstoupit, a to nejpozději do okamžiku, než bude Kupní cena uhrazena.
- 6.2. Pokud prodávající zatíží Předmět aukce věcným právem po uzavření Kupní smlouvy, je kupující oprávněn od Kupní smlouvy odstoupit, a to nejpozději do okamžiku, než bude toto věcné právo vymazáno z katastru nemovitostí.

### 7. Smluvní pokuty

- 7.1. Pokud kupující neuhradí v rozporu s Kupní smlouvou Kupní cenu řádně a včas, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši [0,01] % z Kupní ceny za každý den prodlení.
- 7.2. Pokud prodávající zatíží v rozporu s Kupní smlouvou Předmět aukce věcným právem po uzavření Kupní smlouvy, zavazuje se prodávající zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši [150 000] Kč.
- 7.3. Smluvní pokuty jsou splatné do 14 dnů ode dne, kdy jedna smluvní strana sdělí druhé informace o vzniku povinnosti hradit smluvní pokutu a vyzve ji k úhradě. Smluvními

pokutami není dotčen nárok prodávajícího a kupujícího na náhradu újmu v plné výši, a to včetně újmy nemajetkové.