

Kontrolní list k objednávce č. 20244888

1. Název smlouvy a typ kontroly

Kupní smlouva se smlouvou o advokátní úschově

Provedena komplexní revize smlouvy ze strany kupující.

2. Nejpodstatnější výhrady a rizika smlouvy

Zaslaná kupní smlouva je sepsána poměrně kvalitně, bezpochyby splňuje svůj účel a máme k ní jen několik málo připomínek, které však veskrze považujeme za podstatné.

Upozorňujeme, že na předmětu převodu vážně zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení. Důrazně doporučujeme si předem vyžádat Souhlas s předčasným splacením úvěru a příslib výmazu zástavního práva k nemovitostem – viz **čl. III odst. 1 první bod** – a zkontrolovat, zda vše souhlasí.

Důrazně doporučujeme si smlouvu o vázaném účtu vyžádat předem a zkontrolovat zejména podmínky výplaty kupní ceny prodávajícímu, které musí být stejné jako v kupní smlouvě, tj. zejména aby prodávajícímu byla zbývající část kupní ceny vyplacena až po výmazu zástavního práva.

Čl. III odst. 2 doporučujeme upravit tak, že povinnost uhradit kupní cenu je splněna v okamžiku připsání částek na účty dle čl. III odst. 1 (nikoli až po vyplacení peněz z úschovy).

Doporučujeme předání bytu upravit tak, že bude předáno do 10 pracovních dnů od povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí.

V neposlední řadě doporučujeme provést důkladnou prohlídku předmětu převodu, ideálně za účasti odborné osoby z oboru stavebnictví.

3. Hodnocení a úpravy kontrolované smlouvy

hlavička

Údaje prodávajícího zkontrolovány v obchodním rejstříku. V pořádku.

Advokát zkontrolován v evidenci České advokátní komory. V pořádku.

čl. I odst. 1

Specifikace předmětu převodu zkontrolována dle příloženého LV. V pořádku.

Doporučujeme si vyžádat Prohlášení vlastníka či jiný dokument, na základě kterého byl dům rozdělen na jednotky, a ve kterém bude toto právo výlučného užívání sklepní kóje výslovně popsáno.

čl. I odst. 2

Upozorňujeme, že na předmětu převodu vážně zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení. Důrazně doporučujeme si předem vyžádat Souhlas s předčasným splacením úvěru a příslib výmazu zástavního práva k nemovitostem – viz čl. III odst. 1 první bod – a zkontrolovat, zda vše souhlasí.

čl. I odst. 4

Dva měsíce je velice dlouhá doba pro zajištění výmazu zástavního práva, doporučujeme upravit, aby 2 měsíce počaly běžet už od uhrazení první části kupní ceny.

čl. I odst. 5

Prohlášení Strany prodávající jsou natolik zásadní, že důrazně doporučujeme sjednat možnost odstoupit ihned poté, co se takové prohlášení ukáže jako nepravdivé, klamavé nebo zavádějící nebo v případě, že Strana prodávající poruší závazek dle odst. 4 tohoto článku.

čl. III odst. 1

Důrazně doporučujeme si předem vyžádat Souhlas s předčasným splacením úvěru a příslib výmazu zástavního práva k nemovitostem.

Důrazně doporučujeme si smlouvu o vázaném účtu vyžádat předem a zkontrolovat zejména podmínky výplaty kupní ceny prodávajícímu, které musí být stejné jako v kupní smlouvě, tj. zejména aby prodávajícímu byla zbývající část kupní ceny vyplacena až po výmazu zástavního práva.

čl. III odst. 2

Doporučujeme upravit tak, že povinnost uhradit kupní cenu je splněna v okamžiku připsání částek na účty dle čl. III odst. 1.

čl. III odst. 3

Smluvní pokuta 0,05 % je standardní, druhá smluvní pokuta pro případ delšího prodlení je dle našeho názoru nepřiměřená, doporučujeme snížit na 100.000,- Kč.

čl. III odst. 5

Takto je to dostačující pro to, aby tato část kupní ceny byla vyplacena až poté, co bude LV tzv. čisté a stávající zástavní právo vymazáno.

čl. IV odst. 1

Pouze upozorňujeme na tuto povinnost hradit správní poplatek ve výši 2000,- Kč, považujeme to za standardní ustanovení, nicméně doporučujeme pokusit se vyjednat alespoň, že bude hrazeno „půl na půl“.

čl. V odst. 1

V této souvislosti doporučujeme provést důkladnou prohlídku předmětu převodu, ideálně za účasti odborné osoby z oboru stavebnictví.

čl. V odst. 4

Toto je nestandardní ujednání, navíc není vůbec jasné, kdy k tomu dojde a je to zcela mimo jakoukoli sféru vlivu kupující. Doporučujeme upravit tak, že bude předáno do 10 pracovních dnů od povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí.

čl. V odst. 6

Doporučujeme prověřit, že průkaz energetické náročnosti byl skutečně předán.

čl. VII odst. 1

Straně prodávající určitě nedoporučujeme předávat originál kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy, který má navíc dle čl. VI Smlouvy jít do advokátní úschovy Advokáta. S ohledem na to, že tento spolupracuje trvale se zmíněnou advokátní kanceláří, považujeme za nadbytečné, aby ještě jedno vyhotovení bylo předáváno této advokátní kanceláři.

V Brně dne 29.5.2024

Kontrolu provedl: Mgr. Jindřich Mayer, advokát