

## Metrostav Epsilon s.r.o.

člen Skupiny Metrostav

Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8

IČ 26728532 DIČ CZ26728532

Společnost je zapsána v OR u MS v Praze, spis. zn. C 89986

[www.metrostavdevelopment.cz](http://www.metrostavdevelopment.cz)

[www.metrostav.cz](http://www.metrostav.cz)

## OBCHODNÍ PODMÍNKY



### BYTY NA VACKOVĚ

Zahájení výstavby: IV. čtvrtletí 2018  
Předpokládané zahájení kolaudace: II. pololetí 2020 (domy A1, A2, A3)  
I. pololetí 2021 (domy A4, A5)

<b>Investor, prodávající:</b>	<b>Metrostav Epsilon s.r.o.</b>
se sídlem:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň
IČ:	26728532
DIČ:	CZ26728532
bankovní spojení:	Komerční banka a.s.
číslo účtu:	3571980237/0100
telefonické spojení:	tel: 266 017 023, 266 017 012
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 89986

<b>Developer, kontaktní místo:</b>	<b>Metrostav Development a.s.</b>
	Realitní centrum
se sídlem:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň
IČ:	284 40 412
DIČ:	CZ28440412
e-mail:	<a href="mailto:reality@metrostavdevelopment.cz">reality@metrostavdevelopment.cz</a>
telefonické spojení:	tel: 606 612 697 nebo 800 266 060
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14524
	(dále také „MD“)

<b>Manažer klientských změn:</b>	<b>Design&amp;Co, s.r.o.</b>
se sídlem:	Klímentská 1207/10, 110 00 Praha 1, Nové Město
provozovna:	Loretánské náměstí 109/3, 118 00 Praha 1, Nové Město
IČ:	290 21 235
DIČ:	CZ29021235
e-mail:	<a href="mailto:pavel.novotny@designco.cz">pavel.novotny@designco.cz</a>
telefonické spojení:	602 249 165

<b>Hypoteční úvěry:</b>	<b>Hyposervis Consulting a.s.</b>
se sídlem:	Královská 1086/14, 110 00 Praha 1, Staré Město
IČ:	248 41 862
DIČ:	CZ24841862
e-mail:	<a href="mailto:vratislav.donat@hyposervisgroup.cz">vratislav.donat@hyposervisgroup.cz</a>
telefonické spojení:	tel: 731 158 640

## 1. Postup při koupi jednotky

### I. Výběr jednotky

Jednotku v nabízeném projektu si je možné vybrat:

- na webových stránkách projektu [www.navackove.cz](http://www.navackove.cz), [byty.navackove.cz](http://byty.navackove.cz)
- na schůzce s makléřem MD v **centrále společnosti Metrostav a.s., Realitní centrum Metrostav Development a.s., Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8**

#### Předběžně poptaná

je Vámi vybraná jednotka, která bude rezervována na **7 dní**.

### II. Rezervační smlouva

Rezervace se stává závaznou po uzavření rezervační smlouvy a úhradě rezervačního poplatku (viz splátkový kalendář níže).

#### Doba trvání rezervace

Rezervační doba běží od zaplacení rezervačního poplatku a to v délce 30 dní.

V případě neuhrazení rezervačního poplatku v uvedené časové lhůtě (5 dnů od podpisu rezervační smlouvy), rezervační smlouva zaniká.

#### Způsob financování

Rozhodnete-li se financovat část kupní ceny prostřednictvím hypotečního úvěru, zajistili jsme pro Vás odbornou pomoc při zprostředkování úvěru společností **Hyposervis Consulting a.s.** (kontakt na straně 1), která Vám zprostředkuje úvěr u vybraných bank (např.: Komerční banka a.s., Česká spořitelna a.s., Hypoteční banka a.s.) a koordinuje předjednanou cestou plnění podmínek poskytnutí hypotečního úvěru a to bez jakýchkoli poplatků.

V případě nutnosti přípravy podkladů pro Vámi sjednané banky (bez využití našeho partnera Hyposervis Consulting a.s.) Vám budou účtovány náklady na pořízení předmětných podkladů vč. nákladů na příslušného zaměstnance prodávajícího.

Termín pro předložení úvěrové smlouvy je 3 měsíce po podpisu SOSB.

**Pokud v souladu s podmínkami rezervační smlouvy neuzavřete smlouvu o smlouvě budoucí kupní z důvodů na Vaší straně, bude rezervační poplatek započten na smluvní pokutu a jednotka bude uvolněna do prodeje!**

### III. Smlouva o smlouvě budoucí kupní (SOSB)

Je smlouva, která především vymezuje:

- předmět převodu, tedy Vámi vybranou jednotku
- kupní cenu a způsob jejího uhrazení
- termíny dokončení stavby a předání jednotky
- možnosti klientských změn
- a další podmínky nezbytné k uzavření kupní smlouvy.

V případě požadavku klienta na změnu již uzavřené rezervační smlouvy nebo budoucí kupní smlouvy (změna financování, změna splátkového kalendáře apod.), podléhá tato změna předchozímu schválení prodávajícím. **Klient je po odsouhlasení požadované změny prodávajícím povinen uhradit před přípravou dodatku ke smlouvě poplatek za takovou změnu.** Příprava dodatku je zpoplatněna částkou 5.000,- Kč.

**Převod smlouvy rezervační nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní na jiného kupujícího je možný pouze se souhlasem prodávajícího a podmínky takového převodu budou prodávajícím a kupujícím sjednány individuálně.**

#### **IV. Klientské změny**

U manažera klientských změn budete moci provést výběr standardu, nadstandardu, popřípadě změnu dispozice Vaší jednotky. Manažer klientských změn Vám poradí při řešení Vašich požadavků, vyčíslí a sjedná s Vámi cenu klientské změny a dohlédne na její realizaci.

**Doporučujeme Vám sjednat si schůzku s manažerem klientské změny bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (kontakt na straně 1).**

Kategorie klientských změn:

KZS – „klientská změna standardního vybavení“

- nabízí změnu standardního vybavení jednotky na variantní standardní vybavení bez doplatku, bez dopadu na změnu dispozice jednotky, bez dopadu na změnu umístění zařizovacích předmětů, instalačních rozvodů a bez dopadu na způsob montáže materiálu
- poplatek 0,- Kč

KZM – „klientská změna materiálů“

- nabízí možnost navýšení rozsahu standardního vybavení a změnu standardního vybavení jednotky na nadstandardní vybavení s doplatkem, s možností dopadu na způsob montáže materiálu, bez dopadu na změnu dispozice jednotky, bez dopadu na změnu umístění zařizovacích předmětů a instalačních rozvodů
- poplatek 7.500,- Kč bez DPH

KZPD – „klientská změna projektové dokumentace“

- umožňuje úpravy vnitřní dispozice jednotky v níže uvedeném rozsahu:
  - a) posunů, prodloužení, zkrácení bytových příček nebo úpravy dveřních otvorů, úpravy dispozice o další příčky a dveřní otvory,
  - b) změn rozvodů bytových elektroinstalací – změny v elektroinstalaci (posuny či úpravy a změny počtu zásuvek, vypínačů, svítidel), změny ve slaboproudu (zásuvky STA, telefonu, internetu),
  - c) změn rozvodů zdravotnické – posuny či změny vyvolané dispozičními změnami koupelen a toalet, změny zařizovacích předmětů, napojení jiných typů van, sprchových koutů, umyvadel, baterií, použití podomítkových baterií, masážních van apod.,
  - d) změn rozvodů vzduchotechniky a vytápění, zpravidla souvisejících s vyvolanými dispozičními změnami,
  - e) doplnění zabezpečení jednotky apod.,
  - f) změn otočných dveří za posuvné (dopad na umístění pouzdra, překlady, dopad na rozvody elektroinstalace, apod.).
- poplatek 12.000,- až 15.000,- Kč bez DPH, dle rozsahu zpracování

Po odsouhlasení klientské změny Vám realitní makléř vytvoří dodatek ke smlouvě budoucí kupní na Vámi odsouhlasenou a podepsanou klientskou změnu. Příprava tohoto dodatku není zpoplatněna.

Podmínkou pro realizaci klientských změn je nejen jejich specifikace nejpozději do stanoveného termínu (viz příloha č. 3 SOSB), ale především předchozí uzavření dodatku na klientskou změnu a úhrada její ceny a poplatku za uzavření dodatku (do 14 dnů od uzavření dodatku). Bez splnění těchto podmínek nebude klientská změna realizována.

O hodnotu klientské změny se zvýší sankce dle čl. IX.3. SOSB.

**Na úhradu klientské změny není možné využít hypoteční úvěr, je nutné klientskou změnu uhradit svými vlastními zdroji.**

## V. Prohlášení vlastníka budovy

Po dokončení domu a jednotek v něm do fáze, kdy budou tyto uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, podá prodávající návrh na zápis rozestavěných jednotek v domě do katastru nemovitostí. Po dokončení stavby domu a venkovních úprav, vydání kolaudačního souhlasu, přidělení čísla popisného a dalších náležitostí dojde na základě návrhu prodávajícího k zápisu dokončených jednotek do katastru nemovitostí a prodávající Vás vyzve k uzavření kupní smlouvy a převzetí jednotky.

## VI. Předpřejímka - prohlídka jednotky (před podpisem kupní smlouvy)

Po kolaudaci bytového domu a před podpisem kupní smlouvy bude klientům umožněn v předem sjednaném termínu vstup do jednotky v rozsahu 1 hod. Při této prohlídce si kupující může nechat provést zaměření pro účely zadání výroby kuchyňské linky či vestavěných skříní a dále klient provede kontrolu jednotky, případné závady budou protokolárně zapsány a do přejímky jednotky budou odstraněny. V jiném než výše uvedeném termínu není vstup na staveniště dovolen.

## VII. Kupní smlouva (KS)

Bude uzavřena do 120 dnů po vydání kolaudačního souhlasu. K podpisu KS budete vyzváni a text KS Vám bude s předstihem zaslán k odsouhlasení. Uzavření KS a úhrada celé kupní ceny jsou podmínkou pro předání jednotky.

## VIII. Přejímka jednotky (po podpisu kupní smlouvy a úhradě kupní ceny)

Při přejímce jednotky, která bude provedena nejpozději do 20 dnů od podpisu KS a připsání kupní ceny na účet prodávajícího, obdržíte pasport jednotky – tj. zjednodušené stavební schéma provedení jednotky, včetně vedení domovních rozvodů a instalací, doklady k převodu odběru elektrické energie, pokyny k užívání jednotky a společných částí domu, evidenční list jednotky s výší záloh na platby služeb pro dům a jednotku a průkaz energetické náročnosti budovy.

## 2. Možnosti financování

### I. Financování koupě jednotky z vlastních zdrojů klienta

#### Základní splátkový kalendář kupní ceny

##### a) rezervační poplatek

- ve výši 100 000 Kč

Splatnost rezervačního poplatku je do 5 dnů od podpisu rezervační smlouvy. **Při uzavření SOSB je rezervační poplatek započítán do 1. zálohy kupní ceny.**

**V případě neuzavření SOSB z důvodů na Vaší straně je rezervační poplatek započten na smluvní pokutu za porušení povinnosti uzavřít SOSB!**

##### b) splatnost kupní ceny

- **1. záloha | 20 % kupní ceny** (snížená o výši započteného rezervačního poplatku),
  - splatnost do 14 dnů od podpisu SOSB
- **2. záloha | 70 % kupní ceny**
  - splatnost do data uvedeného v SOSB, pokud bylo požádáno o kolaudaci, jinak do 14 dnů od doručení oznámení prodávajícího o zahájení kolaudačního řízení
- **Doplatek | 10 % kupní ceny,**
  - splatnost ke dni podpisu KS.

## II. Financování koupě jednotky s využitím hypotečního úvěru

Část kupní ceny, maximálně do výše 80 % kupní ceny, lze v závislosti na konkrétní situaci jednotlivého klienta financovat formou hypotečního úvěru.

**Doporučujeme využít odbornou pomoc a výhodné podmínky při zprostředkování úvěru společností Hyposervis Consulting a.s.**

### Základní hypoteční splátkový kalendář kupní ceny

**Podíl vlastních zdrojů klienta** – minimálně **20 %** kupní ceny nemovitosti

#### a) rezervační poplatek

- ve výši 100 000 Kč

#### b) splatnost kupní ceny

- **1. záloha | 20 % kupní ceny** (snížená o výši započteného rezervačního poplatku) splatnost do 14 dní od podpisu SOSB
- **Podíl hypotečního úvěru** – max. do výše **80 %** kupní ceny nemovitosti
- **2. záloha na kupní cenu-** čerpání HÚ ve výši **70 %** kupní ceny, splatnost do 14 dnů po předložení následujících listin Vaší financující bance - oznámení prodávajícího o zahájení kolaudačního řízení a originálu nebo ověřené kopie návrhu na vklad zástavního práva k jednotce ve prospěch Vaší financující banky do katastru nemovitostí (s razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu (KÚ))
- **doplatek** kupní ceny - čerpání HÚ ve výši 10 % kupní ceny, splatnost do 14 dnů po předložení následujících listin Vaší financující bance - kopie kolaudačního souhlasu a originálu nebo ověřené kopie návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve Váš prospěch do katastru nemovitostí (s razítkem podatelny příslušného KÚ)

**III.** V případě, že klient bude kupovat tři a více jednotek, bude 1. záloha činit minimálně 30 % kupní ceny všech nakupovaných jednotek.

### 3. Obecné informace

- I. Veškeré dokumenty a údaje (zejména obchodní, technické a reklamní povahy), vizualizace, jiná vyobrazení projektu či jiné podklady, prezentované prodávajícím včetně veškerých údajů na webových stránkách prodávajícího mají pouze ilustrační charakter, nejsou závazné a nepředstavují nabídku ani návrh na uzavření smlouvy ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Proávající si současně vyhrazuje právo na jejich změnu. Smlouva mezi prodávajícím a druhou smluvní stranou je uzavřena pouze tehdy, když smluvní strany ujednaly obsah smlouvy v celém jeho rozsahu, tato je vyhotovena v písemné formě a je podepsána všemi smluvními stranami na téže listině.
- II. Subjektem mimosoudního řešení spotřebitelských sporů mezi prodávajícím a kupujícím je vždy věcně příslušná Česká obchodní inspekce, viz [www.coi.cz](http://www.coi.cz).
- III. **Pravidla pro užívání předzahrádek**

V případě, že jednotka zahrnuje rovněž právo výlučného užívání společné části domu - předzahrádky, platí následující:

  - předzahrádka je společnou částí nemovitosti s právem výlučného užívání vlastníkem jednotky, nejedná se o samostatný pozemek ve vlastnictví klienta,
  - není dovoleno umísťovat na předzahrádce žádné stavby,
  - na předzahrádce není dovoleno sázet zeleň s kořenovým systémem, který by mohl poškodit hydroizolaci domu (strop podzemního parkingu v domě),
  - na předzahrádce není povolen chov hospodářských zvířat.
- IV. Ve společných částech domu, určených k výlučnému užívání vlastníkem jednotky (sklepní kóje, garážová stání apod.) budou v souladu s projektovou dokumentací vedeny rozvody instalací. Vlastník jednotky je povinen respektovat případná omezení z toho vyplývající a je povinen umožnit přístup k těmto instalacím za účelem jejich kontroly, údržby či opravy.

### 4. Podmínky nakládání s osobními údaji

Ochranu soukromí a osobních údajů považuje prodávající i Metrostav Development a.s. za svoji prvořadou povinnost. Informace a údaje o fyzických osobách získávají tyto společnosti výlučně v souvislosti s vlastní činností, přímo od klientů a používají je pouze v souladu s příslušnými právními předpisy o ochraně osobních údajů.

Osobní údaje a jejich zabezpečení jsou pod stálou fyzickou i elektronickou kontrolou a společnosti mají zavedené bezpečnostní mechanismy zajišťující řádnou ochranu zpracovávaných údajů před neoprávněným přístupem nebo přenosem, před jejich ztrátou nebo zničením, jakož i před jiným možným zneužitím. Veškeré osoby, které s osobními údaji klientů přicházejí do styku v rámci plnění svých pracovních či smluvně převzatých povinností, jsou vázány zákonnou nebo smluvní povinností mlčenlivosti.

Souhlas s uchováváním a zpracováváním osobních údajů nebo se zasíláním obchodních sdělení může klient kdykoliv odvolat, a to tak, že zašle e-mailovou zprávu na [reality@metrostavdevelopment.cz](mailto:reality@metrostavdevelopment.cz) nebo písemně na adresu Metrostav Development a.s., Realitní centrum, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8.