

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
www.bytnavackove.cz

OBCHODNÍ PODMÍNKY PROJEKTU BYTY NA VACKOVĚ

Zahájení výstavby: **3. Q / 2024**
Předpokládané zahájení kolaudace: **4. Q / 2026**

Investor, prodávající:	Metrostav Epsilon s.r.o.
se sídlem:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň
IČO:	267 28 532
DIČ:	CZ26728532
bankovní spojení:	Komerční banka, a.s.
číslo účtu:	115-8132960237/0100
telefonické spojení:	tel: 266 017 011
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 89986

Realitní centrum, kontaktní místo:	
	Metrostav Development a.s.
se sídlem:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň
IČO:	284 40 412
DIČ:	CZ28440412
e-mail:	reality@metrostavdevelopment.cz
telefonické spojení:	tel: 800 266 060
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 14524
	(dále také jen „MD“)

Manažer klientských změn:	Design&Co – klientské změny s.r.o.
se sídlem:	Loretánské náměstí 109/3, 118 00 Praha 1, Hradčany
provozovna:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň (v sídle MD)
IČO:	099 83 309
DIČ:	CZ09983309
e-mail:	pavel.novotny@designco.cz ; robin.vodak@designco.cz
telefonické spojení:	602 249 165; 601 129 230
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 345777

Hypoteční úvěry:	Hypodům s.r.o.
se sídlem:	V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	057 29 068
DIČ:	CZ05729068
e-mail:	vratislav.donat@hypodum.cz
telefonické spojení:	tel: 731 158 640
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 269690

1. Postup při koupi jednotky

I. Výběr jednotky

Jednotku v nabízeném projektu si je možné vybrat:

- na webových stránkách projektu 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 / předběžně rezervovaná

je Vámi vybraná jednotka, která může být rezervována max. na **5 kalendářních dnů**.

Po uplynutí této doby je třeba uzavřít rezervační smlouvu.

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 ve výši 100 000,- Kč, a to v délce uvedené v rezervační smlouvě.

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 **Hypodům s.r.o.** (kontakt na straně 1), která Vám zprostředkuje úvěr v předjednaném postupu u vybraných bank a koordinuje plnění podmínek poskytnutí hypotečního úvěru, a to bez jakýchkoli poplatků této společnosti z Vaší strany.

V případě nutnosti přípravy podkladů pro Vámi individuálně sjednané banky (bez využití našeho partnera Hypodům s.r.o.), Vám budou účtovány náklady na pořízení potřebných podkladů vč. nákladů na práci příslušného pracovníka realitního centra.

Termín pro předložení úvěrové smlouvy je stanoven v SOSB (s ohledem na postup výstavby).

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 budoucího kupujícího na změnu již uzavřené smlouvy (změna financování, změna splátkového kalendáře apod.), podléhá tato změna předchozímu schválení budoucím prodávajícím. **Budoucí kupující je po odsouhlasení požadované změny budoucím prodávajícím povinen uhradit před přípravou dodatku ke smlouvě poplatek za takovou změnu.** Příprava dodatku je zpoplatněna částkou 5 000,- Kč. Dodatky týkající se klientských změn vybavení jednotky mají samostatné sazby, viz níže.

Převod smlouvy rezervační, nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní na jiného budoucího kupujícího je možný pouze se souhlasem budoucího prodávajícího formou písemného dodatku k SOSB a podmínky takového převodu budou budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím sjednány individuálně.

IV. Klientské změny (KZ)

System klientských změn bude podrobně uveden v příloze SOSB. Stanoví způsob, podmínky a termíny, za kterých je možné provést výběr některých materiálů a výrobků v bytě, úpravy a změny dispozic či instalací. Výběr z variant standardního vybavení bude zdarma. Ostatní změny nad rámec standardu budou zpoplatněny. Na úhradu klientské změny není možné využít hypoteční úvěr. Klientskou změnu je nutné uhradit svými vlastními zdroji.

Podmínkou pro realizaci klientských změn je nejen jejich včasná a kompletní specifikace nejpozději do stanoveného termínu (bude obsaženo v příloze SOSB), ale především odsouhlasení rekapitulace KZ a včasná úhrada její ceny.

O hodnotu klientské změny se zvýší smluvní pokuta pro případ porušení povinností budoucího kupujícího z SOSB (čl. IX. odst. 3. SOSB).

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

V. Prohlášení vlastníka

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 (resp. pravomocného kolaudačního rozhodnutí), 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 budoucím kupujícím umožněn v předem sjednaném termínu vstup do jednotky v rozsahu 1 hod. Při této prohlídce si budoucí kupující může nechat provést zaměření pro účely zadání výroby kuchyňské linky či vestavěných skříní a dále provede kontrolu jednotky. Případné závady budou protokolárně zapsány a do přejímky jednotky budou odstraněny.

V jiném termínu není vstup na staveniště budoucím kupujícím dovolen.

VII. Kupní smlouva (KS)

Bude uzavřena do 150 dnů po vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. 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 klíče, 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, kontakty na správce a průkaz energetické náročnosti budovy.

2. Možnosti financování

I. Financování koupě jednotky z vlastních zdrojů budoucího kupujícího

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 bude rezervační poplatek započítán do 1. zálohy kupní ceny. V případě neuzavření SOSB z důvodů sjednaných v rezervační smlouvě bude rezervační poplatek vrácen klientovi. V případě neuzavření SOSB ze strany klienta z jiných než sjednaných důvodů bude rezervační poplatek započten na smluvní pokutu ve prospěch prodávajícího za porušení Vaší 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 podání důvodné žádosti o kolaudaci
- **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 financovat formou hypotečního úvěru, kde zástavu tvoří kupovaná rozestavěná jednotka.

Doporučujeme využít odbornou pomoc a výhodné podmínky při zprostředkování úvěru společnosti Hypodům s.r.o.

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 dnů 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 Vám nebo Vaší financující bance - oznámení prodávajícího o podání důvodné žádosti o kolaudaci 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))
- v případě rozložení 2. zálohy na kupní cenu mezi vlastní zdroje a HÚ je splatnost zálohy z vlastních zdrojů 10 dnů od doručení oznámení budoucího prodávajícího o podání důvodné žádosti o kolaudaci bytového domu.

- **doplatek** kupní ceny - čerpání HÚ ve výši 10 % kupní ceny, splatnost do 14 dnů po předložení následujících listin Vám nebo Vaší financující bance - kopie kolaudačního souhlasu (popř. pravomocného kolaudačního rozhodnutí) 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 na kupní cenu 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.

III. Pravidla pro užívání předzahrádek

V případě, že jednotka zahrnuje rovněž právo výlučného užívání společné části domu (předzahrádka), platí následující:

- předzahrádka je společnou částí nemovitosti s právem výlučného užívání vlastníkem jednotky, nejedná se o samostatný pozemek ve vlastnictví vlastníka jednotky,
- není dovoleno umísťovat na předzahrádce žádné stavby,
- na předzahrádce není dovoleno sázet zeleň s kořenovým systémem, který by mohl poškodit hydroizolaci domu, popřípadě vedoucí inženýrské sítě (strop podzemního podlaží v domě),
- na předzahrádce není povolen chov hospodářských zvířat, zakládání ohně.

IV. Ve společných částech domu, určených k výlučnému užívání vlastníkem jednotky (sklepní kóje, komory apod.) a v halových garážích 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.

V. Součástí objektu je kromě bytových jednotek také nebytová jednotka v 1. podzemním podlaží, určená k provozování obchodu a služeb, která bude pronajímána případně prodána.

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 se zasíláním obchodních sdělení, pokud klient takovýto souhlas udělil, může také kdykoliv odvolat, a to tak, že zašle na reality@metrostavdevelopment.cz e-mailovou zprávu, nebo písemně na adresu Metrostav Development a.s., Realitní centrum, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8 nebo kliknutím na příslušný odkaz v e-mailové obchodní zprávě.