

Rezident Park 8 s.r.o.

člen Skupiny Metrostav
Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8
IČO 09771131
DIČ CZ09771131
Společnost je zapsána v OR u MS v Praze, spis. zn. C 342284
www.metrostavdevelopment.cz
www.metrostav.cz

OBCHODNÍ PODMÍNKY PROJEKTU VYSOČANSKÝ MLÝN dům D**Vysočanský
mlýn**

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

| | |
|-------------------------------|---|
| Investor, prodávající: | Rezident Park 8 s.r.o. |
| se sídlem: | Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň |
| IČO: | 09771131 |
| DIČ: | CZ09771131 |
| bankovní spojení: | Komerční banka, a.s. |
| číslo účtu: | 115-9622220287/0100 |
| telefonické spojení: | tel: 266 017 023 |
| | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 342284 |

| | |
|--------------------------|--|
| Realitní centrum: | 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 clientských změn: | ProBydlení s.r.o. |
| se sídlem: | Bucharova 1281/2, 158 00 Praha 5 |
| IČO: | 07036370 |
| DIČ: | CZ07036370 |
| e-mail: | terezahouskova@probydleni.cz , petr.nentvich@probydleni.cz |
| telefonické spojení: | tel.: +420 775 412 283, +420 603 329 344 |
| | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 293495 |

| | |
|-------------------------|--|
| Hypoteční úvěry: | Hyposervis Consulting a.s. |
| se sídlem: | Králodvorská 1086/14, 110 00 Praha 1, Staré Město |
| IČO: | 24841862 |
| DIČ: | CZ248 41 862 |
| e-mail: | veronika.kokstejnova@hyposervis.cz |
| telefonické spojení: | tel: 737 287 478 |
| | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 17152 |

1. Postup při koupi jednotky

I. Výběr jednotky

Jednotku v nabízeném projektu si je možné vybrat:

- na webových stránkách projektu www.vysocanskymlyn.cz
- na schůzce s makléřem v sídle společnosti **Metrostav Development a.s., Realitní centrum 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, případně smlouvu o smlouvě budoucí kupní (SOSB).

II. Rezervační smlouva

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

Doba trvání rezervace

Rezervační doba trvá od zaplacení rezervačního poplatku ve výši 100 000,- Kč, a to v délce 30 dnů.

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 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 Hyposervis Consulting a.s.), 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).

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 ve prospěch prodávajícího (výjimky jsou stanoveny v rezervační smlouvě) 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 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)

1. U manažera klientských změn budete moci na základě objednávky KZ do data určeného budoucím prodávajícím provést výběr standardu, nadstandardu, popřípadě změnu dispozice Vaší jednotky. Po uzavření objednávky KZ uhradí klient jednorázový poplatek za zpracování KZ a případné projektové práce na účet manažera KZ, a to do **7 (sedmi)** dnů od ode odsouhlasení objednávky. Ke zpracování dokumentace KZ dojde až po úhradě jednorázového poplatku. Pokud nebude platba včas uhrazena, nebude brán zřetel na požadavek KZ a KZ nebude zpracována.

Manažer KZ vyčíslí a sjedná s Vámi cenu KZ a dohlédne na její realizaci. Manažer KZ má právo odmítnout požadavky na KZ mimo povolené oblasti.

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

Kategorie klientských změn (KZ):

Zadání KZ je možné pouze do data stanoveného v příloze SOSB.

KZS – „výběr ze standardních materiálů“

- spočívá ve výběru předem nastaveného balíčku standardních materiálů nebo ve výběru variantních standardních materiálů bez dopadu do ceny, množství (výměry, počtů) a způsobu montáže a provedení a bez dopadu do dispozičního řešení a vnitřních instalací v jednotce
- **klientský poplatek za zpracování dokumentace KZS 0,- Kč**

KZM – „výběr nadstandardních materiálů“

- zahrnuje změny standardního vybavení za nadstandardní bez zásahu do dispozičního řešení a vnitřních instalací, nebo výběr standardního vybavení v nestandardním (větším, či menším) rozsahu nevyžadující změnu projektové dokumentace.
- Jedná se o změny obkladů, dlažeb a způsobu jejich pokládky, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur (bez změny instalací a rozvodů), podlahových krytin (bez změny tloušťky podlahy a podkladové vrstvy), vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání dveřních křídel) a kompletace elektro - typy zásuvek a vypínačů (bez změny rozvodů instalací)
- **klientský poplatek za zpracování dokumentace KZM 8 000,- Kč (+ DPH)**

KZPD1 – „změna instalací – změna vyžadující změnu projektové dokumentace“

- zahrnuje změny s dopadem do projektové dokumentace instalací, které musí klient projednat s manažerem KZ. Jedná se o změny umístění a počtu zařizovacích předmětů, topných těles, vývodů vody, odpadů, vzduchotechniky, vývodů a koncových prvků elektroinstalací, změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na změnu tloušťky podkladové vrstvy, změny

otáčení interiérových dveří, změny rozsahu instalačních přízdívek v koupelnách, na WC a v kuchyňských koutech a také změnu vodovodních baterií za podomítkové se změnou rozvodů vodoinstalace.

- **klientský poplatek za zpracování dokumentace KZPD1 15 000,- Kč (+ DPH)**
- **hodinová sazba projektových prací 990,- Kč (+ DPH)**

KZPD2 – „změna dispozice – změna vyžadující změnu projektové dokumentace“

- zahrnuje změny s dopadem do projektové dokumentace dispozic a instalací, které musí klient projednat s manažerem KZ. Jedná se o dispoziční změny, posuny, prodloužení a zkrácení příček, realizace nových příček, dále posuny, změny velikostí a přidání dveřních a jiných stavebních otvorů a osazení pouzder pro posuvné dveře. Součástí těchto změn jsou následné změny instalací kategorie KZ PD1.
- **klientský poplatek za zpracování dokumentace KZPD2 23 000,- Kč (+DPH)**
- **hodinová sazba projektových prací 990,- Kč (+ DPH)**

2. Konečnou KZ s cenovými kalkulacemi klient odsouhlasí podpisem **rekapitulace KZ**. Cenu KZ je klient povinen uhradit do **7 (sedmi) dnů od odsouhlasení rekapitulace KZ**. Po úhradě platby za KZ na účet developera předá manažer KZ dokumentaci KZ dodavateli stavby k realizaci. Na základě uzavřené rekapitulace KZ připraví developer **dodatek SOSB**, který bude obsahovat zvýšení kupní ceny o cenu KZ v samostatné záloze na kupní cenu. Příprava tohoto dodatku není zpoplatněna.

Podmínkou pro realizaci KZ je nejen jejich včasná a kompletní specifikace nejpozději do stanoveného termínu (viz příloha SOSB), ale především odsouhlasení rekapitulace KZ a včasná úhrada její ceny.

Podrobný postup KZ obsahuje samostatná příloha č. 4 k SOSB.

Bez splnění výše uvedených podmínek nebude KZ realizována.

O hodnotu KZ se vždy navyšuje sankce dle čl. IX. odst. 3. SOSB.

Na úhradu KZ není možné využít hypoteční úvěr, je nutné KZ uhradit svými vlastními zdroji.

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 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 ve prospěch prodávajícího za porušení Vaší povinnosti uzavřít SOSB (výjimky jsou stanoveny v rezervační smlouvě).

b) splatnost kupní ceny

- **1. záloha | 20 % kupní ceny** (snížená o výši započteného rezervačního poplatku),
 - splatnost do 14 dní 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 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 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. Prodávající 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 / lodžii

V případě, že jednotka zahrnuje rovněž právo výlučného užívání společné části domu (předzahrádky nebo lodžie), 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 i lodžích žádné stavby, kotvit konstrukce do fasády a zábradlí,
- na předzahrádce není dovoleno sázet zeleň s kořenovým systémem, který by mohl poškodit hydroizolaci domu, popřípadě vedoucí inženýrské sítě (strop podzemního parkingu v domě),
- na předzahrádce a lodžích není povolen chov hospodářských zvířat, zakládání ohně, skladování materiálu.

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, uzavírací ventily nebo kontrolní čidla. 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 jsou kromě bytových jednotek také nebytové prostory, určené k provozování mateřské školy či obdobného využití, dále nebytové jednotky pro obchod a služby, které budou pronajímány, případně prodány.

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.