

## U Malešického lesa s.r.o.

člen Skupiny Metrostav

Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8

IČ 06306900 DIČ CZ06306900

Společnost je zapsána v OR u MS v Praze, spis. zn. C 279914

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

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

## OBCHODNÍ PODMÍNKY MALEŠICKÝ HÁJ



Zahájení výstavby: 1.čtvrtletí 2021  
Předpokládané zahájení kolaudace: 4.čtvrtletí 2022

<b>Investor, prodávající:</b>	<b>U Malešického lesa s.r.o.</b>
se sídlem:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň
IČO:	06306900
DIČ:	CZ06306900
bankovní spojení:	Raiffeisenbank a.s.
číslo účtu:	3172585002/5500
telefonické spojení:	tel: 266 017 029, 266 017 011
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 279914

<b>Realitní centrum, kontaktní místo:</b>	<b>Metrostav Development a.s.</b>
se sídlem:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň
IČO:	284 40 412
DIČ:	CZ28440412
e-mail:	<a href="mailto:reality@metrostavdevelopment.cz">reality@metrostavdevelopment.cz</a>
telefonické spojení:	tel: 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:	Loretánské náměstí 109/3, 118 00 Praha 1, Nové Město
provozovna:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň (v sídle MD)
IČO:	290 21 235
DIČ:	CZ29021235
e-mail:	<a href="mailto:pavel.novotny@designco.cz">pavel.novotny@designco.cz</a> ; <a href="mailto:robin.vodak@designco.cz">robin.vodak@designco.cz</a>
telefonické spojení:	602 249 165; 601 129 230

<b>Hypoteční úvěry:</b>	<b>Hyposervis Consulting a.s.</b>
se sídlem:	Králodvorská 1086/14, 110 00 Praha 1, Staré Město
IČO:	248 41 862
DIČ:	CZ24841862
e-mail:	<a href="mailto:veronika.koksteinova@hyposervis.cz">veronika.koksteinova@hyposervis.cz</a>
telefonické spojení:	tel: 737 287 478

## 1. Postup při koupi jednotky

### I. Výběr jednotky

Jednotku v nabízeném projektu si je možné vybrat:

- na webových stránkách projektu [malesickyhaj.cz](http://malesickyhaj.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 **3 pracovní dny**. Po uplynutí této doby je třeba uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní, případně být závazně rezervovat uzavřením rezervační smlouvy.

### II. Rezervační smlouva

Na vyžádání lze uzavřít rezervační smlouvu. 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 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 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 předmětných podkladů vč. nákladů na práci příslušného zaměstnance prodávajícího.

Termín pro předložení úvěrové smlouvy je stanoven v SOSB (s ohledem na postup výstavby, obvykle 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 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. Dodatky týkající se klientských změn vybavení jednotky mají samostatné sazby, viz níže.

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

#### **IV. Klientské změny**

U manažera klientských změn budete moci do data určeného budoucím prodávajícím 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. Manažer KZ má právo odmítnout požadavky na klientské změny mimo povolené oblasti.

**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 (KZ):**

Zadání KZ je možné pouze do data stanoveného v SOSB.

KZS – „klientská změna standardního vybavení“

- nabízí změnu standardního vybavení jednotky v několika nabízených barevných odstínech, bez změny množství materiálu a způsobu montáže, bez dopadu na změnu dispozice jednotky, bez dopadu na změnu umístění zařizovacích předmětů, instalačních rozvodů, zahrnuje základní konzultaci manažera KZ (do 2 hod.)
- poplatek **0,- Kč**

KZRS – „klientská změna rozšířeného standardního vybavení“

- nabízí změnu standardního vybavení jednotky v širší škále nabízených barevných odstínů, bez změny množství materiálu a způsobu montáže, bez dopadu na změnu dispozice jednotky, bez dopadu na změnu umístění zařizovacích předmětů, instalačních rozvodů, zahrnuje základní konzultaci manažera KZ (do 2 hod.)
- poplatek **3.500,- Kč** bez DPH

KZM – „klientská změna materiálů“

- nabízí možnost navýšení rozsahu standardního vybavení a změnu standardního vybavení za jiné (nadstandardní) vybavení od smluvních dodavatelů, 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, změny nevyžadující konzultace se zhotovitelem, zahrnuje konzultaci manažera KZ (do 10 hod.), např.:
  - a. změny obkladů, dlažeb a rozsahu či způsobu jejich pokládky
  - b. změny typu, počtu, umístění zařizovacích předmětů, nevyžadující změnu instalace nebo změny rozvodů
  - c. změna interiérových dveří bez změny velikosti otvoru
  - d. otočení směru otevírání dveří bez dopadu do změn elektroinstalace
  - e. změny podlahových krytin bez dopadu na změnu tloušťky podkladové vrstvy (s přechodovou lištou, apod.)
- poplatek **10.000,- Kč** bez DPH

KZPD – „klientská změna projektové dokumentace“

- umožňuje úpravy vnitřní dispozice jednotky a úpravy instalací v níže uvedeném rozsahu, zahrnuje konzultace manažera klientských změn (do 10 hodin) a projekční práce (do 10 hodin), např.,:
  - a. změny umístění, počtu zařizovacích předmětů, změny typu zařizovacích předmětů vyžadující změnu instalace, změny rozvodů související se změnou dispozice koupelen a toalet

- b. změny a jakékoliv zásahy do rozvodů vzduchotechniky a vytápění, zpravidla souvisejících s vyvolanými dispozičními změnami,
- c. změny rozvodů bytových elektroinstalací, posuny či úpravy a změny počtu koncových prvků (zásuvek, vypínačů, svítidel), změny ve slaboproudu,
- d. změny dveří za posuvné dveře, úpravy šíře dveřních otvorů, otočení směru otvírání dveří s dopadem do změn elektroinstalace, apod.
- e. dispoziční změny, posuny, prodloužení, zkrácení bytových příček, úpravy tvaru příček, přizdívky, apod.
- f. změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na změnu tloušťku podkladové vrstvy (bez přechodových lišt)
- g. doplnění zabezpečení jednotky apod.,

- poplatek **20.000,- Kč** bez DPH

Hodinová sazba projekčních prací a individuálních konzultací nad rámec 10 hod. je 400,- Kč bez DPH/hod., projekční práce s nutností konzultace statika 900,- Kč bez DPH/hod.

Poplatky za jednotlivé kategorie KZ se nesčítají, hradí se pouze poplatek za vyšší kategorii požadované KZ.

Klientskou změnu odsouhlasujete na adrese <http://my.designco.cz> v elektronickém systému, ke které obdržíte na vyžádání po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí jedinečné přístupové údaje. Po odsouhlasení klientské změny Vám bude k podpisu zaslána rekapitulace změn s celkovým oceněním, kterou je potřeba podepsat a odeslat zpět. Následně realitní makléř vytvoří dodatek ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní na Vámi odsouhlasenou a podepsanou klientskou změnu. Příprava tohoto dodatku není zpoplatněna. Podmínkou pro realizaci klientských změn je nejen jejich včasná a kompletní specifikace nejpozději do stanoveného termínu (viz příloha SOSB), ale především uzavření dodatku na klientskou změnu a úhrada její ceny a poplatku za KZ (do 14 dnů od uzavření dodatku). Bez splnění těchto podmínek nebude klientská změna realizována.

O hodnotu klientské změny se zvýší sankce dle čl. IX. odst. 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 (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 klientům umožněn v předem sjednaném termínu vstup do jednotky v rozsahu 1-2 hod. (podle velikosti bytu). 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 termínu není vstup na staveniště klientům 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, záruční listy definované v SOSB a průkaz energetické náročnosti budovy.

## 2. Možnosti financování

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

#### Základní splátkový kalendář kupní ceny

##### a) rezervační poplatek (pouze pokud je uzavírána RS)

- 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 ve stanovené lhůtě požádáno o kolaudaci, jinak do 14 dnů od pozdějšího 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 financovat formou hypotečního úvěru, kde zástavu tvoří kupovaná rozestavěná jednotka.

**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 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 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 Vám nebo Vaší financující bance - kopie kolaudačního souhlasu (resp. 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 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, 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.

### 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 klient kdykoliv odvolat, a to tak, že zašle na [reality@metrostavdevelopment.cz](mailto:reality@metrostavdevelopment.cz) e-mailovou zprávu, 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.