

Rezident Park 13 s.r.o.

člen Skupiny Metrostav

Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8

IČ 117 17 513 DIČ CZ11717513

Společnost je zapsána v OR u MS v Praze, spis. zn. C 353396

www.metrostavdevelopment.czwww.metrostav.cz**MiDO
Harfa****OBCHODNÍ PODMÍNKY projektu MiDO Harfa**

Zahájení výstavby: 2. čtvrtletí 2024

Předpokládané zahájení kolaudace: 1. čtvrtletí 2026

Investor, prodávající:	Rezident Park 13 s.r.o.
se sídlem:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň
IČO:	117 17 513
DIČ:	CZ11717513
bankovní spojení:	Komerční banka, a.s.
číslo účtu:	123-3116610277/0100
telefonické spojení:	266 017 029, 266 017 011
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 353396

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:	800 266 060
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 14524
	(dále také jen „MD“)

Manažer klientských změn:	Naconi s.r.o.
se sídlem:	Poděbradská 1020/30, 190 00 Praha 9, Vysočany
provozovna:	Šafránkova 1238/1, 155 00 Praha 5, Stodůlky
IČO:	242 15 121
DIČ:	CZ24215121
e-mail:	dvorak@naconi.cz
telefonické spojení:	734 201 634

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

1. Postup při koupi jednotky

I. Výběr jednotky

Jednotku v nabízeném projektu si je možné vybrat:

- na webových stránkách projektu www.midoharfa.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 pracovních dnů**. Po uplynutí této doby je třeba uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní, případně byt 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 k SOSB 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 příloze SOSB.

KZ S – KLIENTSKÁ ZMĚNA VARIABILNÍCH STANDARDNÍCH MATERIÁLŮ

Výběr standardních materiálů zařazených do standardního vybavení bez dopadu do množství (výměry, počty) a způsobu montáže, bez úprav projektové dokumentace

- bez poplatku

KZ VP – KLIENTSKÁ ZMĚNA VYBRANÝCH POLOŽEK

Výběr z předem připravených balíčků nadstandardních materiálů a vybavení i změny projektové dokumentace.

- Poplatek dle ceníku KZRS

KZ M – KLIENTSKÁ ZMĚNA NADSTANDARDNÍCH MATERIÁLŮ

Záměna standardního vybavení za nadstandardní, nebo výběr standardního vybavení ve větším či menším rozsahu, bez dopadu na úpravy projektové dokumentace
Změny obkladu, dlažby, zařizovací předměty, vodovodní armatury, podlahové krytiny standardní výšky, vnitřní dveře, materiál a barva koncových prvků elektra.

- poplatek **8.000,- Kč** bez DPH

KZ TZB – KLIENTSKÁ ZMĚNA PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE INSTALACÍ

Změny umístění nebo počtu zařizovacích předmětů, topných těles, vývodů vody, odpadů, vzduchotechniky, vývodů a koncových prvků elektroinstalace,
Změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na změny tloušťky podlahové vrstvy, otáčení interiérových dveří, rozsah instalačních přízdívek v koupelnách, na WC a v kuchyňských koutech, změnu vodovodních baterií za podomítkové se změnou rozvodů vodoinstalace, případně změnu kladečského výkresu obkladů s následnou nutností posunu vývodů jednotlivých zařizovacích předmětů

- poplatek **25.000,- Kč** bez DPH

KZ AST – KLIENTSKÁ ZMĚNA PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE DISPOZICE

Dispoziční změny, posuny, prodloužení, zkrácení příček, realizace nových příček, rušení příček – propojení místností, přesuny koupelen, WC a kuchyňských koutů. Změny velikostí a počty otvorů nenosných konstrukcí, osazení pouzder pro posuvné dveře. Součástí kategorie KZ PD2 jsou změny instalací v rámci kategorie KZ PD1.

- poplatek **30.000,- Kč** bez DPH

PROJEKČNÍ PRÁCE

U kategorií klientských změn vyžadujících změny v projektové dokumentaci je poplatek za KZ zvýšen o cenu **1.000,- Kč** bez DPH za hodinu projektových prací.

Podmínkou pro realizaci klientských změn je jejich včasné zadání klientem u manažera KZ, úhrada poplatku za zpracování KZ, odsouhlasení rekapitulace KZ ve stanovených termínech, úhrada ceny za KZ (z vlastních zdrojů klienta do 7 dní po odsouhlasení rekapitulace, nelze hradit z hypotečního úvěru) a podpis dodatku k SOSB. Bez splnění těchto podmínek nebude klientská změna realizována, případně bude jednotka realizována dle rozhodnutí prodávajícího. O hodnotu KZ se navýší sankce dle čl. IX. odst. 3 SOSB.

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 (popř. 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 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 na 1. zálohu kupní ceny.**

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

b) splatnost kupní ceny

- **1. záloha | 20 % kupní ceny** (popř. 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 podání 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 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 Vám nebo Vaší financující bance - oznámení prodávajícího o podání 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)
- **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.
- III. 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 e-mailovou zprávu na e.mail: reality@metrostavdevelopment.cz, písemně na adresu Metrostav Development a.s., Realitní centrum, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8 nebo kliknutím na příslušný odkaz v jemu zaslané e-mailové obchodní zprávě.