OBCHODNÍ PODMÍNKY PROJEKTU KUBIS

Zahájení výstavby:	4. čtvrtletí 2026
Předpoklad předání bytů:	2. čtvrtletí 2029

Investor, prodávající:

IMU s.r.o.

se sídlem:	Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Libeň
IČO:	28190891
DIČ:	CZ28190891
bankovní spojení:	Komerční banka a.s., č. ú. 107-3618880277/0100
telefonické spojení:	tel: 266 017 060, 266 017 011
	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 268319

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, oddíl B, vložka 14524
	(dále také „**MD**“)

Manažer klientských změn:

Design&Co – klientské změny s.r.o.

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:	099 83 309
DIČ:	CZ09983309
e-mail:	pavel.novotny@designco.cz
telefonické spojení:	602 249 165

Hypoteční úvěry:

Hyposervis Consulting a.s.

se sídlem:	Královdvorská 1086/14, 110 00 Praha 1, Staré Město
IČO:	248 41 862
DIČ:	CZ24841862
e-mail:	veronika.kokstejnova@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 **kubisliben.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 na základě osobního, telefonického nebo emailem zaslaného požadavku rezervována max. na **5 dní**.

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, jejíž přílohou bude mimo jiné text Smlouvy o smlouvě budoucí kupní. 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.), nemůžeme zaručit plynulost procesu a mohou Vám být účtovány náklady na pořízení předmětných podkladů požadovaných bankou, vč. nákladů na práci příslušného zaměstnance prodávajícího.

Termín pro předložení úvěrové smlouvy je stanoven v 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 výstavby a předání zkolaudované jednotky
- možnosti výběru 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 <u>před přípravou dodatku</u> 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 (KZ)

Systém klientských změn je podrobně uveden v příloze SOSB. Stanovuje 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 je zdarma. Ostatní změny nad rámec standardu jsou zpoplatněny jak paušálními poplatky, tak částkami za materiál a práce dle ceníku a pravidel prodávajícího pro kalkulace klientských změn. 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 (viz příloha SOSB), ale především odsouhlasení rekapitulace KZ a včasná úhrada její ceny a následná podpis Dodatku k SOSB.
O hodnotu klientské změny se zvýší 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 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 termínu stanoveném prodávajícím 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. V jiném termínu není vstup na staveniště klientům dovolen.

VII. Kupní smlouva (KS)

Bude uzavřena do 150 dnů po 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 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 500 000,- Kč** (snížená o výši započteného rezervačního poplatku),
  - splatnost do 14 dní od podpisu SOSB
- **2. záloha 20 % kupní ceny** (snížená o výši 1. zálohy),
  - splatnost na výzvu, po splnění převodu pozemku do vlastnictví prodávajícího
- **3. záloha 70 % kupní ceny**
  - splatnost po dokončení domu a 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.

Vzhledem ke specifikům projektu je potřeba úvěr řešit pouze u vybraných bank v předjednaném postupu. 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 500 000,- Kč** (snížená o výši započteného rezervačního poplatku)
  - splatnost do 14 dní od podpisu SOSB
- **2. záloha 20 % kupní ceny** (snížená o výši 1. zálohy)
  - splatnost na výzvu, po splnění převodu pozemku do vlastnictví prodávajícího

- **Podíl hypotečního úvěru** – max. do výše **80 %** kupní ceny nemovitosti

- **3. 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 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. 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. 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 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.