

## Průvodce koupí jednotky

---

Společnost Rezidence Mlýnská strouha s.r.o. Vám, našemu klientovi, sestavila pro maximální přehlednost a informovanost jednoduchý postup a výčet nezbytných kroků, úkonů a transakcí nutných provést při koupi jednotky v tomto projektu.

---

### 1, ÚSTNÍ REZERVACE

Právě jste si vybrali některou z našich jednotek v projektu, ale potřebujete si ještě promyslet způsob financování, zda vybraná kategorie splňuje Vaše potřeby, seznamujete se se smluvní dokumentací atd...

Na tuto dobu si můžete sjednat tzv. ústní nezávaznou rezervaci, která má platnost 4 dny. Poté budete vyzváni k rozhodnutí, zda o jednotku máte vážný zájem a jste připraveni k podpisu závazné smlouvy.

### 2, ROZHODLI JSTE SE KOUPIIT BYT

Obsah smluvní dokumentace je Vám již dobře známý, financování je rozhodnuto, máte vybraný svůj nový byt. Nyní je čas na oboustranně závazné úkony.

### 3, KONTAKTNÍ OSOBY

Kontaktní osobou mezi investorem a Vámi - klientem je makléř, který je s Vámi v kontaktu po celou dobu realizace koupě jednotky a bude s Vámi společně procházet jednotlivé kroky a úkony, až do předání jednotky k užívání.

#### **INVESTOR a PRODEJCE:**

Rezidence Mlýnská strouha s.r.o.

IČO: 446 84 576

Se sídlem: Jeremiášova 2722/2a, Praha 5, PSČ 155 00

#### **Prodejci - makléři:**

- Markéta Janečková    mob.    724 323 418  
   e-mail: janeckova@mlynskastrouha.cz
- Lenka Ždímalová        mob.    777 440 082  
   e-mail: zdimalova@mlynskastrouha.cz

### 4, SMLOUVY

**Smlouva o smlouvě budoucí kupní (SOSBK) o převodu jednotky**

- Je smlouva, která je po obsahové stránce velmi blízká vlastní kupní smlouvě. Budoucí kupující a budoucí prodávající se v ní zavazují k podmínkám, za jakých uzavřou smlouvu o převodu vlastnictví - kupní smlouvu. Součástí SOSBK bude ustanovení o platební variantě, kterou si kupující vybral.
- Do 14 kalendářních dnů od podpisu SOSBK je budoucí kupující povinen uhradit na účet specifikovaný ve SOSBK první platbu dle zvolené varianty splátkového kalendáře, a to v příslušné výši.

### **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky - kupní smlouva**

- Je smlouva, kterou se předmět koupě - prodeje převádí z prodávajícího na kupujícího. Přesně specifikuje předmět převodu a jeho konečnou cenu. Uzavření této smlouvy nastává do 45 kalendářních dnů ode dne zápisu poznámky práva užívání (zápis dokončené jednotky) na základě vydaného kolaudačního souhlasu do příslušného katastru nemovitostí.
- Úhrada doplatku kupní ceny nastává dle zvolené platební varianty, a to pro případ úhrady z vlastních zdrojů kupujícího bez využití financování pomocí hypotečního nebo jiného úvěru před podpisem samotné smlouvy o převodu. V případě využití financování doplatku kupní ceny pomocí úvěru proběhne tato úhrada po podpisu smlouvy o převodu, a to do 15 dnů.

### **Postup uzavření smlouvy o převodu vlastnictví, úhrady jednotky a následné podání návrhu na vklad práva vlastnického do KN**

- Dle dohodnuté platební varianty ve SOSBK bude nastaven postup finálních kroků, tj. doplatku kupní ceny a podpisu smlouvy o převodu. Tyto kroky budou nastaveny v pořadí odpovídajícímu způsobu úhrady doplatku.
- Po zápisu poznámky práva užívání (zápis dokončené jednotky) na základě vydaného kolaudačního souhlasu do příslušného katastru nemovitostí a přidělení čísla popisného na předmětný bytový dům vyzve prodávající kupujícího do 10 dnů k podpisu smlouvy o převodu.
- Po podpisu smlouvy o převodu vlastnictví a úhradě kupní ceny v plné výši podává prodávající návrh na vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí.
- V případě úhrady doplatku kupní ceny pomocí hypotečního nebo jiného úvěru je tento postup nastaven dle podmínek úvěrové smlouvy tak, že podpis smlouvy o převodu a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru předchází samotné úhradě doplatku kupní ceny úvěrem.
- Nejdéle do 20 dnů po splnění podmínek podpisu smlouvy o převodu a úhradě kupní ceny v plné výši bude klient vyzván k převzetí jednotky.

## **5, SPLÁTKOVÉ KALENDÁŘE - VARIANTY**

Financování nové jednotky v projektu Rezidence Mlýnská strouha je možné následujícími způsoby.

**Varianta A1 – hypotéka klienta (10/50/40)** – úhrada kupní ceny jednotky proběhne postupnými platbami v návaznosti na průběh výstavby dle následujícího splátkového kalendáře.

- Část první zálohy na kupní cenu ve výši 100 000,- Kč + zákonná sazba DPH splatná do 3 kalendářních dnů od podpisu SOSBK.
- Dopltek zálohy do výše 10% kupní ceny + zákonná sazba DPH splatný do 10 kalendářních dnů od doručení písemného oznámení o nabytí právní moci stavebního povolení.
- Záloha ve výši 50% kupní ceny + zákonná sazba DPH splatná do 10 kalendářních dnů od doručení písemného oznámení o provedení zápisu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí.
- Dopltek kupní ceny ve výši 40% + zákonná sazba DPH splatný do 10 kalendářních dnů od podpisu kupní smlouvy.

**Varianta A2 – klient hradí z vlastních zdrojů (10/50/40)** – úhrada kupní ceny jednotky proběhne postupnými platbami v návaznosti na průběh výstavby dle následujícího splátkového kalendáře.

- Část první zálohy na kupní cenu ve výši 100 000,- Kč + zákonná sazba DPH splatná do 3 kalendářních dnů od podpisu SOSBK.
- Dopltek zálohy do výše 10% kupní ceny + zákonná sazba DPH splatný do 10 kalendářních dnů od doručení písemného oznámení o nabytí právní moci stavebního povolení.
- Záloha ve výši 50% kupní ceny + zákonná sazba DPH splatná do 10 kalendářních dnů od doručení písemného oznámení o provedení zápisu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí.
- Dopltek kupní ceny ve výši 40% + zákonná sazba DPH splatný před podpisem kupní smlouvy.

**Varianta B (100)**– kupující uhradí jednorázově 100% kupní ceny jednotky

- Úhrada 100% kupní ceny + zákonná sazba DPH je splatná do 10 kalendářních dnů od podpisu SOSBK

Při této variantě financování bude kupní cena uvedená ve SOSBK snížena o 2% oproti základní ceníkové ceně.

**Varianta C (10/90)** – kupující uhradí kupní cenu ve dvou platbách ( záloha a doplatek)

- Část první zálohy na kupní cenu ve výši 100 000,- Kč + zákonná sazba DPH splatná do 3 kalendářních dnů od podpisu SOSBK
- Dopltek zálohy do výše 10% kupní ceny + zákonná sazba DPH splatná do 10 kalendářních dnů od podpisu SOSBK.
- Dopltek kupní ceny ve výši 90% + zákonná sazba DPH splatný před podpisem kupní smlouvy

Při této variantě financování bude kupní cena uvedená ve SOSBK zvýšena o 3% oproti základní ceníkové ceně.

Jiné varianty úhrady kupní ceny za jednotku jsou možné pouze na základě individuálního jednání o platebních podmínkách a ve výsledku budou spojeny s navýšením nebo snížením ceny jednotky.

#### **Upozornění:**

- 1) Za řádnou a včasnou úhradu se vždy dle těchto podmínek považuje okamžik připsání částky na účet označený stranou Rezidence Mlýnská strouha s.r.o.
- 2) V případě, že budoucí kupující včas a řádně neuhradí první platbu dle příslušné varianty, bude toto považováno za hrubé porušení uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní a budoucí prodávající má právo od smlouvy odstoupit. Budoucímu kupujícímu bude poskytnuta náhradní lhůta, a to 3 kalendářní dny.

## **6, STANDARDNÍ A NADSTANDARDNÍ VYBAVENÍ A KLIENTSKÉ ZMĚNY**

### **Standardní vybavení**

Standardní vybavení je specifikováno v samotné příloze, kterou převezmete současně s SOSBK.

### **Klientské změny a Nadstandardní vybavení jednotky**

Veškerá jednání o požadovaných Klientských změnách a postup jejich provádění se řídí pravidly, která jsou popsána v příloze SOSBK. Budoucí prodávající má právo odmítnout realizaci Klientské změny v plném, či částečném rozsahu, a to v návaznosti na stupeň rozestavěnosti Domu.

Nadstandardní vybavení jednotky, které není součástí základní nabídky investora si po předchozí domluvě s prodávajícím můžete vybrat u našich partnerů.

## **7, DOPORUČENÍ PO KOUPI JEDNOTKY V PROJEKTU**

Sledujte změny zákonů, aby na Vaší straně nedošlo k pochybení, které by Vás mohlo vystavit případným postihům. Nezapomeňte, že dle platných zákonů České republiky je potřeba odvést daň z převodu nemovitosti, pokud je touto daní zakoupená jednotka zatížena.

## **8, PŘEDÁNÍ JEDNOTKY A SPRÁVA**

### **Předání a převzetí jednotky**

- Budoucí kupující bude do 20 dnů od podpisu smlouvy o převodu a uhrazení celé kupní ceny vyzván k oficiálnímu převzetí jednotky. O tomto předání bude sepsán předávací protokol se záznamem všech zjištěných závad vč. specifikace doby a způsobu jejich odstranění. V rámci tohoto předání budou klientovi předány všechny dokumenty a doklady, včetně evidenčních listů s výčtem měsíčních plateb za služby spojené s užíváním jednotky a příslušenství, které k jednotce náleží.

## **Správa domu**

- Investor zajistí správu celého objektu. Návrh smlouvy o správě vč. předání evidenčního listu s vyčíslením poplatků za služby, bude klientovi předán před podpisem samotné smlouvy o převodu.