

## Postup koupě bytové jednotky v Rezidenci Michelský Park

### Ústní rezervace

- Rezervaci bytové jednotky lze provést přes e-mail, telefonicky nebo osobně. Prodejci drží ústní rezervaci po dobu sedmi kalendářních dnů.

### Závazná rezervace, podpis Rezervační smlouvy

- Sjednání osobní schůzky s prodejcem nebo jiný způsob kontaktování (e-mailem, telefonicky).
- Předložení kompletní vzorové smluvní dokumentace ze strany prodejce.
- Podpis Rezervační smlouvy (lze i elektronicky).
- Rezervační poplatek ve výši 200.000,- Kč včetně DPH se hradí do pěti kalendářních dnů od podpisu rezervační smlouvy (způsob platby pouze převodním příkazem na projektový účet).
- Potvrzení přijetí rezervačního poplatku prodejcem.

### Smlouva o smlouvě budoucí kupní (dále jen „SOSBK“)

- Uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní do 30 kalendářních dnů od podpisu rezervační smlouvy.
- Úhrada druhé části kupní ceny na projektový účet ve výši 20 % z kupní ceny včetně DPH do čtrnácti kalendářních dnů od podpisu SOSBK (rezervační poplatek je již započítán).
- Potvrzení přijetí druhé části kupní ceny prodejcem.

### Výběr zařízení ze standardního vybavení pro bytovou jednotku

- Sjednání osobní schůzky s pracovníkem z oddělení klientských změn.
- Výběr materiálů ze standardního vybavení pro bytovou jednotku (obklad, dlažba, dveře, sanita). V ceně koupě bytové jednotky.
- Za příplatek možnost výběru materiálů z nadstandardního vybavení. Po odsouhlasení změn s pracovníkem, následuje podpis dodatku k SOSBK s přesnou specifikací změn nadstandardního vybavení a úhrady celé částky do pěti kalendářních dnů. Bez zaplacení nebude možné materiál objednat ani zadat klientskou změnu.
- Potvrzení přijetí částky za případné nadstandardní klientské změny

## Kolaudace bytových jednotek

- Předpokládaný termín – 4Q/2022
- Vydaný kolaudační souhlas
- Přidělení čísla popisného
- Zápis prohlášení vlastníka do katastru nemovitosti (vymezení všech bytových a nebytových jednotek v budově).

## Přejímací řízení

- Klienti budou vyzváni k přejímacímu řízení kompetentním pracovníkem.
- Schůzka na projektu, kontrola bytové jednotky po technické stránce nemovitosti, soupis případných nedodělků a vad do protokolu o přejímacím řízení.
- Sepsané vady a nedodělky musí být nejpozději do předání bytové jednotky odstraněny.

## Výzva k úhradě doplatku kupní ceny

- Prodávající je povinen poslat klientovi výzvu k úhradě kupní ceny v elektronické podobě nebo poštovní službou. Klient je povinen po obdržení výzvy k úhradě doplatku kupní ceny složit doplatek kupní ceny ve výši 80 % z kupní ceny na projektový účet.

## Podpis kupní smlouvy

- Předpokládaný termín – 4Q/2022
- Po úhradě doplatku kupní ceny na projektový účet, bude prodávajícím odeslána výzva k podpisu kupní smlouvy.
- Uzavření kupní smlouvy.
- Nejpozději do 5 kalendářních dnů zajisti prodávající vklad kupní smlouvy do katastru nemovitosti.

## Předání bytové jednotky

- Klient je kontaktován kompetentním pracovníkem pro domluvení termínu.
- Předání bytové jednotky se uskuteční po vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitosti.
- Předávací řízení probíhá v bytové jednotce.
- Přepis stavu médií.
- Klient obdrží klíče od bytové jednotky a příslušenství, manuál uživatele bytové jednotky a dokumentaci.

## Provedení zápisu do Katastru nemovitosti

- Kupní smlouva bude do Katastru nemovitosti zapsána po uplynutí dvacetidenní ochranné lhůty od podání návrhu na vklad.
- Prodávající zajistí výpis z katastru nemovitosti a zašle ho klientovi v elektronické podobě.

## Možnosti financování

### Bez hypotečního úvěru – vlastní zdroje

- Při podpisu Rezervační smlouvy úhrada rezervačního poplatku 200.000,- Kč včetně DPH.
- Při podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní úhrada druhé části ve výši 20 % z kupní ceny včetně DPH.
- Před podpisem Kupní smlouvy doplatek kupní ceny ve výši 80 % z kupní ceny včetně DPH.

### Financování hypotečním úvěrem

- Klient si zajišťuje hypoteční úvěr sám u jakékoliv úvěrující banky (v případě zájmu, prodejce poskytne kontakt na smluvního partnera).
- Při podpisu Rezervační smlouvy úhrada rezervačního poplatku 200.000,- Kč včetně DPH.
- Při podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní úhrada druhé části ve výši 20 % z kupní ceny včetně DPH.
- Zajištění hypotečního úvěru kupujícím.
- Kupující předloží úvěrovou smlouvu s úvěrující bankou ke kontrole prodávajícímu. Důvodem je kontrola dokumentů, které vyžaduje úvěrující banka pro uvolnění úvěru.
- Kupující zajistí u své úvěrující banky zástavní smlouvy v tištěné podobě včetně návrhu na vklad práva do katastru nemovitosti, předá je prodávajícímu k podpisu a podání na katastr nemovitosti.
- Doplatek kupní ceny projektový účet.

## Informace ke kartě bytu

- Obytná plocha jednotky – jedná se součet všech ploch obytných místnosti v nemovitosti (bytové jednotce), které jsou určeny k bydlení.
- Podlahová plocha jednotky – jedná se o celkovou plochu všech místnosti jednotky, sklepa a také plochy pod nosnými i nenosnými zdmi, přízdívkami a jádry (společně označené „svislé konstrukce“).
- Příslušenství – mezi příslušenství bytové jednotky patří terasy, balkóny nebo zahrady.