MTC Development, s.r.o.
Sídliště 420, 273 24 Velvary
IČ 142 13 290

OBCHODNÍ PODMÍNKY PROJEKTU BYTOVÉ DOMY COMAX

Zahájení výstavby:	I.Q 2026
Předpokládané zahájení kolaudace:	IV.Q 2027
Kolaudace a k nastěhování:	I.Q 2028

INVESTOR, PRODÁVAJÍCÍ:
MTC Development, s.r.o. se sídlem Sídliště 420, 273 24 Velvary
IČ: 142 13 290; DIČ CZ14213290
Bankovní spojení: UniCreditBank, číslo účtu: 1387962603/2700
Telefonické spojení: 724 086 617
e-mail: info@bytycomax.cz

OBCHODNÍ ZÁSTUPCE:
Ing. Jarmila Macková
Telefonické spojení: 604 544 889;
e-mail: jarmila.mackova@mtcomax.cz
Ing. Helena Malečková
Telefonické spojení: 724 086 617
e-mail: Helena.Maleckova@mtcomax.cz

MANAŽER KLIENTSKÝCH ZMĚN:
Josefina Carvanová
METAL TRADE COMAX, a.s., Sídliště 420, 273 24 Velvary
Telefonické spojení: 734 607 120
e-mail: Josefina.Carvanova@mtcomax.cz

Postup při koupi jednotky:

1. Výběr jednotky

   Bytovou jednotku v nabízeném projektu je možné vybrat
   - Na webových stránkách projektu (www.bytycomax.cz)
   - Na schůzce s obchodním zástupcem

2. Rezervační smlouva

   Rezervace se stává závaznou po uzavření rezervační smlouvy a úhradě rezervačního poplatku ve výši 200 000,- Kč na účet prodávajícího. Rezervační doba běží od zaplacení rezervačního poplatku v délce 30 dní. V případě neuhrazení rezervačního poplatku rezervační smlouva zaniká.

3. Smlouva o smlouvě budoucí kupní (SoSB)
   Tato smlouva musí být uzavřena do 30 dnů po podpisu rezervační smlouvy. Pokud v souladu s podmínkami rezervační smlouvy není uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní z důvodu na straně zájemce o bytovou jednotku, bude rezervační poplatek započten na smluvní pokutu ve prospěch prodávajícího a jednotka bude uvolněna do prodeje.

   SoSB především vymezuje
   - Předmět převodu, tedy vybranou bytovou jednotku
   - Kupní cenu a způsob její úhrady
   - Termín dokončení stavby a předání jednotky
   - Možnosti klientských změn
   - Další podmínky nezbytné pro uzavření kupní smlouvy

V případě požadavku budoucího kupujícího na **změnu již uzavřené SoSB** (např. změna financování apod.), podléhá tato změna předchozímu schválení budoucím prodávajícím. Budoucí kupující je po odsouhlasení požadované změny povinen uhradit před přípravou dodatku ke smlouvě poplatek za takovou změnu a to ve výši **3 000,- Kč**. Dodatky týkající se klientských změn mají samostatné sazby, viz níže. Převod smlouvy rezervační nebo SoSB na jiného budoucího kupujícího je možný pouze se souhlasem budoucího prodávajícího formou písemného dodatku ke SoSB a podmínky takového převodu budou smluvními stranami sjednány individuálně.

4. Poplatky - Klientské změny (KZ):

U manažera klientských změn můžete na základě objednávky klientské změny (dále jen KZ) do data určeného budoucím prodávajícím provést výběr standardu, nadstandardu, popřípadě změnu dispozice vaší jednotky. Po uzavření objednávky uhradí klient (budoucí kupující) jednorázový poplatek za zpracování KZ a případné projektové práce na předem určený bankovní účet a to do 7 dnů od dne odsouhlasení objednávky. Manažer KZ vyčíslí a sjedná s klientem cenu KZ a dohlédne na její realizaci. Manažer KZ má právo odmítnout požadavky na KZ mimo povolené oblasti.
Ceník:
KZS – *výběr ze standardních materiálů* – spočívá ve výběru předem nastaveného balíčku standardních materiálů bez dopadu do ceny, množství (výměry, počtu) a způsobu montáže a provedení a bez dopadu do dispozičních řešení a vnitřních instalací v jednotce
Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZS**: 0,- Kč**
KZM – *výběr nadstandardních materiálů* – zahrnuje změny standardního vybavení za nadstandardní bez zásahu do dispozičního řešení a vnitřních instalací, nebo výběr standardního vybavení v nestandardním (větším či menším) rozsahu nevyžadující projektové dokumentace. Jedná se o změny obkladů, dlažeb způsobu jejich pokládky, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur (bez změny instalací a rozvodů), podlahových krytin (bez změny tloušťky podlahy a podkladové vrstvy), vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání dveřních křídel) a kompletace elektro – typy zásuvek a vypínačů (bez změny rozvodů instalací)
Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZM: **15 000 Kč + DPH**

KZPD1 – *změna instalací – změna vyžadující změnu projektové dokumentace* – zahrnuje změny s dopadem do projektové dokumentace instalací, které musí klient projednat s manažerem KZ. Jedná se o změny umístění a počtu zařizovacích předmětů, topných těles, vývodů vody, odpadů, vzduchotechniky, vývodů a koncových prvků elektroinstalací, změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na tloušťku podkladové vrstvy, změny otáčení interiérových dveří, změny rozsahu instalačních přizdívek v koupelně, na WC a v kuchyňském koutu a také změnu vodovodních baterií za podomítkové se změnou rozvodů vodoinstalace.
Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZPD1: **20 000 Kč + DPH**
Hodinová sazba projektových prací **1200,-Kč + DPH**

KZPD2 – *změna dispozice – změna vyžadující změnu projektové dokumentace* – zahrnuje změny s dopadem do projektové dokumentace dispozic a instalaci, které musí klient projednat s manažerem KZ. Jedná se o dispoziční změny, posuny, prodloužení a zkrácení příček, realizace nových příček, dále posuny, změn velikostí a přidání dveřních a jiných stavebních otvorů a osazení pouzder pro posuvné dveře. Součástí těchto změn jsou následné změny instalací kategorie KZPD1.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZPD2: **30 000,- Kč + DPH**
Hodinová sazba projektových prací **1 200,- Kč + DPH**

5. **Úhrada nákladů na proveden klientské změny**

Konečnou KZ s cenovými kalkulacemi potvrdí klient odsouhlasením rekapitulace KZ. Cenu KZ je klient povinen uhradit do sedmi (7) dnů od odsouhlasení rekapitulace KZ. Po úhradě platby na účet MTC Development s.r.o. předá manažer KZ dokumentaci KZ dodavateli stavby k realizaci. Na základě uzavřené rekapitulace KZ připraví developer dodatek SoSB, který bude obsahovat zvýšení kupní ceny o cenu KZ v samostatné záloze na kupní cenu. Příprava tohoto dodatku není zpoplatněna. Na úhradu KZ není možné využít hypoteční úvěr, je nutné hradit KZ z vlastních zdrojů. Bez splnění výše uvedených podmínek nebude KZ realizována. Tato záloha je v případě odstoupení od smlouvy ze strany budoucího kupujícího nevratná.

6. Prohlášení vlastníka
   Po dokončení domu a bytových jednotek v něm až 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 kupující bude vyzván k uzavření kupní smlouvy a převzetí bytové jednotky.
7. Kupní smlouva
   Bude uzavřena do 30 dnů od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Budoucí kupující bude vyzván k podpisu a text mu bude v předstihu zaslán k odsouhlasení. Uzavření kupní smlouvy a úhrada zbytku kupní ceny do advokátní úschovy jsou podmínkou pro podání návrhu na vklad

vlastnického práva do katastru nemovitostí. Po zápisu do katastru jsou peníze uvolněny z advokátní úschovy na účet prodávajícího.

8. Přejímka bytové jednotky
   Při přejímce jednotky provedené nejpozději do 15 dnů od právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, obdrží vlastník bytu klíče, doklady k převodu odběru elektrické energie, pokyny k užívání bytové jednotky a společných částí domu, evidenční list jednotky s výší záloh na platby za služby pro dům a bytovou jednotku, průkaz energetické náročnosti budovy, kontakty na správce.

Možnosti financování:

1. Financování z vlastních zdrojů
   Základní splátkový kalendář kupní ceny:

   - **Rezervační poplatek** ve výši 200 000 Kč (5 pracovních) dnů po podpisu rezervační smlouvy) na účet prodávajícího. Po uzavření SoSB je rezervační poplatek započítán do 1.zálohy kupní ceny
   - **40 % kupní ceny** (snížené o rezervační poplatek) do 5 pracovních dnů od podpisu SoSB na účet prodávajícího.
   - **60 % kupní ceny** do advokátní úschovy do pěti pracovních dnů od podpisu kupní smlouvy

2. Financování s využitím hypotečního úvěru
   Lze financovat i hypotečním úvěrem. Zápis rozestavěné stavby do KN předpokládáme do 5/2027.

   - **Rezervační poplatek** ve výši 200 000 Kč (5 pracovních dnů po podpisu rezervační smlouvy) na účet prodávajícího. Po uzavření SoSB je rezervační poplatek započítán do 1.zálohy kupní ceny
   - **40 % kupní ceny** (snížené o rezervační poplatek) do 5 pracovních dnů od podpisu SoSB na účet prodávajícího.
   - **60 % kupní ceny –** využití hypotečního úvěru. Budoucí kupující bude potřebovat mmj. následující dokumenty: oznámení prodávajícího o podání důvodné žádosti o kolaudaci a originál nebo ověřenou kopii návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí k bytové jednotce ve prospěch financující banky (s razítkem podatelny).

Obecné informace:

1. Veškeré dokumenty a údaje, zejména obchodní, technické a reklamní povahy, vizualizace 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., v platném znění. Prodávající si 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 podepsána všemi smluvními stranami.

2. Subjektem mimosoudního řešení spotřebitelských sporů mezi prodávajícím a kupujícím je vždy věcně příslušná Česká obchodní inspekce.
3. 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 vlastníka jednotky
    - Není dovoleno umisťovat na předzahrádce stavby
    - Na předzahrádce není dovoleno sázet zeleň s kořenovým systémem, který by mohl poškodit hydroizolaci domu, popř. vedoucí inženýrské sítě.
    - Na předzahrádce není povolen chov hospodářských zvířat

4. Ve společných částech domu, určených k výlučnému užívání vlastníkem jednotky, v halových garážích a sklepních kójích 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.

Podmínky nakládání s osobními údaji

Ochranu soukromí a osobních údajů považuje prodávající za svou 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.