



**PENTA**  
REAL ESTATE

Postup při  
koupi bytu

Creating  
better spaces

# Výběr Vašeho nového bydlení

## Možnosti výběru nového bydlení

Svůj nový byt si můžete vybrat na internetových stránkách Vámi vybraného projektu, kde se každý pracovní den aktualizuje stav a ceny volných bytů nebo s naším prodejcem v prodejním centru PENTA REAL ESTATE ve Florentinu, ul. Na Florenci 2116/15, Praha 1. Zde můžete získat podrobné informace o projektech, jednotlivých produktech, možnostech financování, cenách, smluvní dokumentaci a další důležité informace.

## Rezervace a smluvní dokumentace

Klient má možnost byt předrezervovat, a to na osobní schůzce s prodejcem, telefonicky nebo emailem. Předrezervace je platná pět dnů. Pokud klient během této lhůty potvrdí svůj zájem byt závazně rezervovat, podepisuje Rezervační smlouvu, kterou mu předloží prodejce na základě výběru konkrétní nemovitosti. V případě, že nedojde v časovém limitu k podpisu Rezervační smlouvy, je rezervovaný produkt nabídnut dalším zájemcům. Do 30 dnů po podpisu Rezervační smlouvy (případně do 14 dnů po obdržení výzvy) klient podepisuje Smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Kupní smlouvu klient podepisuje po kolaudaci a po doplacení celkové kupní ceny, těsně před faktickým předáním nemovitosti. Na základě podepsané Kupní smlouvy je učiněn návrh na vklad vlastnického práva klienta do katastru nemovitostí.

Upozorňujeme, že naše společnost neumožňuje žádné změny v textaci smluv. Veškeré platby musí být poukázány přímo na účet naší společnosti.

## Platební podmínky

Klient má povinnost uhradit do 3 pracovních dnů od podpisu Rezervační smlouvy rezervační poplatek ve výši 100.000,- Kč + DPH. Po podpisu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě klient uhradí 20 % z celkové kupní ceny (po odečtení rezervačního poplatku). Zbývající část ceny může klient uhradit z vlastních zdrojů nebo prostřednictvím hypotečního úvěru, a to až po kolaudaci. Veškeré platby musí být poukázány přímo na účet naší společnosti. Zálohové platby ani doplatek kupní ceny nelze hradit prostřednictvím úschovy nebo jistotního účtu.

## Financování hypotékou

Pro zajištění financování hypotékou může klient využít službu HYPOASISTENT. Přidělený osobní hypoteční specialista klientovi pomůže zcela zdarma sjednat hypotéku za výhodných podmínek. V případě, že se klient rozhodne nevyužít služby HYPOASISTENT, přebírá na sebe povinnost zajištění všech administrativních procesů spojených s vyřízením hypotečního úvěru včetně kroků souvisejících s jeho čerpáním. Vystavuje se tím riziku možného prodlení s úhradou doplatku kupní ceny.

## Klientský portál

Po podpisu Rezervační smlouvy obdrží klient prostřednictvím emailu přístupové údaje do klientského portálu, kde nalezne informace o platbách, dokumenty týkající se obchodního případu, klientských změn a veškeré důležité kontakty. Prostřednictvím klientského portálu si klient může např. objednat termín předání bytu nebo uplatnit reklamaci. Klientský portál bude klientovi přístupný po celou dobu výstavby a následně po předání bytu až do uplynutí záruční lhůty.



Financování, platby  
a klientský portál

# Kvalitní standard

## Standardní provedení

Byty jsou realizovány ve třech různých kategoriích standardního provedení – Elegance, Premium a Platinum, vždy v závislosti na vybraném produktu. V rámci těchto provedení si každý klient (i ten, který nepožaduje žádnou klientskou změnu, stavební úpravu nebo příplatkové provedení) může do stanoveného termínu vybrat ze široké nabídky barevného provedení obkladů, dlažeb, podlahových krytin a vnitřních dveří. Tento výběr klient uskuteční v prodejním centru PENTA REAL ESTATE nebo v partnerském klientském centru. Kontakty klient obdrží po podpisu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, případně při zahájení klientských změn. Každá klientská změna se sjednává formou dodatku ke Smlouvě o budoucí kupní smlouvě. Pokud klient do stanoveného termínu neprovede výběr standardních či nadstandardních materiálů a nepodepíše dodatek s daným výběrem, bude standardní provedení bytu určeno naší společností.

## Nadstandardní provedení

V rámci nadstandardního provedení si klient může vybrat především z široké nabídky obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, podlahových krytin a vnitřních dveří. Výběr většiny příplatkového provedení se provádí ve vzorkovně smluvních dodavatelů. Kontakty klient obdrží po podpisu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, případně při zahájení klientských změn, prostřednictvím klientského portálu. I v těchto případech je nutné uzavřít na tyto výběry příslušný dodatek ke Smlouvě o budoucí kupní smlouvě a následně dodatek uhradit.

## Klientské změny

Vzhledem k proudové výstavbě klientům doporučujeme sjednávat změny co nejdříve po podpisu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Naše společnost nabízí i realizaci individuálních úprav na přání klienta. Může se jednat o individuální změny jako např. dílčí změny příček a vnitřních dispozic, změny v rozvodech elektřiny, vody, odpadů, vytápění, vzduchotechniky a umístění vypínačů a zásuvek. Tyto změny je však třeba nejprve technicky posoudit, poté vyprojektovat a následně provést kalkulaci ceny. V souvislosti s klientskými změnami jsou stanoveny poplatky za dané kategorie klientských změn, případně platby za projekční práce, vícepráce a nadstandardní materiály. Postup a možnosti provádění klientských změn jsou popsány v Systému klientských změn, který klient obdrží po zahájení klientských změn a bude dostupný také ke stažení v klientském portálu.

## Prohlídky na stavbě

V průběhu výstavby má klient nárok učinit jednu návštěvu stavby, a to za účasti pracovníka vykonávajícího stavební dozor. Zde klient obdrží aktuální informace o průběhu realizace bytu. Prohlídku na stavbě je nutné vždy domluvit předem, a to prostřednictvím kontaktu uvedeného v klientském portálu. Prohlídku klient může uskutečnit nejdříve po dokončení vnitřních příček. Tyto prohlídky budou ukončeny tři měsíce před plánovaným termínem kolaudace.

Klientské změny  
a prohlídky stavby

# Kolaudační a předávací řízení

## Kolaudační řízení

Kolaudační řízení je zahájeno podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na místně příslušný stavební úřad. Toto řízení neklade na klienta žádné nároky a bude zajištěno ze strany naší společnosti. Stavební úřad posuzuje shodu stavby s dokumentací ke stavebnímu povolení a dále soulad s obecnými požadavky na obytné stavby. Délka řízení zpravidla trvá 4 - 10 týdnů od podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

V návaznosti na vydání kolaudačního souhlasu stavební úřad požádá o přidělení čísla popisného. Délka takového řízení je zpravidla 4 týdny. Následně naše společnost tyto dokumenty (kolaudační souhlas a doklad o přidělení čísla popisného), včetně prohlášení vlastníka, kterým se definují jednotky v budovách, podá na katastrální úřad, kde jejich vklad trvá zpravidla 4 týdny. Zápis výše uvedených dokumentů do katastru nemovitostí je nutnou podmínkou pro zahájení přípravy zástavních smluv klientů, kteří budou hradit doplatek kupní ceny hypotékou a přípravu Kupní smlouvy.

## Předávací řízení

Po vydání kolaudačního souhlasu a faktickém dokončení bytu je proces předání zahájen technickým přijímacím řízením za účasti klienta a pracovníka vykonávajícího stavební dozor v místě výstavby. Účelem prohlídky je konstatování stavu bytu, který se zaznamená do protokolu. V případě, že budou zjištěny drobné vady a nedodělky, budou zaznamenány do protokolu spolu s dohodnutým termínem pro jejich odstranění. Při této prohlídce doporučujeme provést zaměření kuchyňské linky a vestavěného nábytku, případně zorganizovat prohlídku pro odhadce. Faktické předání jednotky proběhne opět v předem dohodnutém termínu, nejdříve však po uplynutí 30 dnů, v rámci kterého dojde k ověření odstranění závad a podpisu u předávacího protokolu, předání dokumentace, návodu na užívání, návodů k instalovaným zařízením, sepsání stavu měřidel a převzetí klíčů.

Při předání bude dále sepsán konečný stav měřidel vody, vytápění a elektrické energie. Na základě souhlasu klienta naše společnost zajistí přehlášení odběrného místa elektrické energie na klienta.

Podpisem předávacího protokolu dochází k faktickému převzetí bytu klientem. Před podpisem předávacího protokolu musí být klientem uhrazena celková kupní cena a podepsána Kupní smlouva. Po dobu výstavby jsou veškeré nemovitosti pojištěny. Po předání je však nutné, aby si každý klient sjednal pojištění nemovitosti, případně domácnosti, individuálně.

## Založení společenství vlastníků, správa a údržba nemovitosti

Vlastníci jednotlivých bytů budou tvořit společenství vlastníků, které se zakládá za účelem zajištění správy budovy a pozemků. Naše společnost v rámci prohlášení o rozdělení práv k nemovité věci založí společenství vlastníků, sepíše a schválí stanovy společenství. Nejpozději do 3 měsíců poté, co naše společnost jako zakladatel společenství vlastníků ztratí většinu hlasů, tj. bude disponovat méně než 50 % hlasů, svolá první schůzi společenství vlastníků za účelem schválení stanov, volby členů výboru nebo jiných orgánů společenství, apod. Ještě před dokončením nemovitosti bude ve výběrovém řízení určena společnost, která bude zajišťovat veškeré služby spojené se správou, provozem a údržbou nemovitosti a přilehlého okolí.

## Daňové záležitosti

Naše společnost podá přiznání k dani z nemovitých věcí a odvede daň v zákonné sazbě za období, za které je jako vlastník poplatníkem této daně. Daň z nemovitých věcí hradí vždy vlastník nemovitosti, tj. ten, komu k 1. lednu běžného kalendářního roku přísluší vlastnické právo k nemovitosti. V případě, že je majitelem nemovitosti k tomuto datu klient, má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí nejpozději do 1. února příslušného roku.



**SVJ a daňové  
záležitosti**





# Proces dokončení a předání bytu

## Reklamace

V rámci výstavby bytů se zapracovávají stovky materiálových položek a uplatňují se zde desítky profesí, proto v některých případech může dojít po dokončení a předání stavby k drobným reklamacím. Naše společnost samozřejmě garantuje v rámci záruční doby provedení všech záručních oprav. Pokud tomu nebrání technologické nebo klimatické podmínky, dochází k odstranění reklamovaných závad nejpozději v zákonem stanovené lhůtě. Případné reklamace klient uplatňuje prostřednictvím clientského portálu. Následně je rozhodnuto reklamačním technikem o oprávněnosti reklamace a je svoláno místní šetření, kde se rozhodne o dalším postupu řešení reklamované vady.

## Na Vašem názoru záleží

V případě jakéhokoliv dotazu, prosím, kontaktujte náš prodejní tým telefonicky na bezplatné lince 800 555 995 nebo na emailu [prodej@pentarealestate.com](mailto:prodej@pentarealestate.com). Za celý tým PENTA REAL ESTATE Vám přejeme příjemné bydlení.



Záleží nám  
na Vašem pohodlí

**PENTA**  
REAL ESTATE

**PENTA**  
REAL ESTATE

PRODEJNÍ CENTRUM

## Prodejní centrum

**FLORENTINUM**

Na Florenci 2116/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

**800 555 995**

**[prodej@pentarealestate.com](mailto:prodej@pentarealestate.com)**

**[www.pentarealestate.com](http://www.pentarealestate.com)**