

## Často kladené dotazy

### Jakým způsobem a kde si mohu sjednat schůzku s makléřem?

Termín schůzky si můžete domluvit nejlépe telefonicky, případně osobně v našem Skanska Home Center. Pokud se jedná o nemovitost, která ještě není dokončená, schůzky se konají přímo ve Skanska Home Center na adrese: Křížikova 682/34a, 186 00 Praha 8. Pokud se jedná o dokončený projekt, může být schůzka domluvena přímo na místě, v daném domě nebo bytě.

### Jak si mohu rezervovat vybranou nemovitost?

Nemovitost lze rezervovat nezávazně ústní rezervací zpravidla platnou po dobu tří dnů prostřednictvím našich makléřů nebo přímo na webových stránkách. Závazná rezervace je potvrzena Smlouvou o rezervaci, na základě které uhradíte Rezervační poplatek, a to bezhotovostním převodem do 5-ti dnů od podpisu smlouvy.

### Může si cizinec koupit byt nebo dům v České republice?

Od 1. května 2009 mohou jak občané členských států Evropské unie, tak cizinci ze třetích zemí nabývat a převádět nemovitosti v České republice zcela bez omezení. Na katastrálním úřadě již není třeba dokládat trvalý pobyt, průkaz EU nebo uzavírat smlouvu jako právnická osoba.

### Jaké smlouvy budu podepisovat, jak vypadají a kdy se uzavírají?

Prvním krokem je podpis Smlouvy o rezervaci, na základě které uhradíte Rezervační poplatek, a to bezhotovostním převodem do 5-ti dnů od podpisu této smlouvy, na číslo účtu, které je uvedeno v záhlaví Smlouvy o rezervaci, variabilním symbolem je rodné číslo (případně IČ) klienta. Rezervační poplatek je součástí Kupní ceny nemovitosti. Ve smlouvě je specifikována Nemovitost a Kupní cena bez DPH. Následuje Smlouva o smlouvě budoucí kupní, která se uzavírá nejpozději do 20-ti dnů od podpisu Smlouvy o rezervaci. Budoucí kupující a budoucí prodávající se v ní zavazují, jakým způsobem bude Nemovitost budoucím prodávajícím zhotovena a budoucím kupujícím financována a za jakých podmínek uzavřou strany Kupní smlouvu. Posledním krokem je podpis Kupní smlouvy, kterou se předmět koupě převádí z prodávajícího na kupujícího. Je v ní specifikován předmět převodu, jeho konečná cena včetně DPH a případných klientských změn a způsob úhrady Kupní ceny. Uzavírá se přibližně 2-3 měsíce po vydání Kolaudačního souhlasu.

## Jaký je postup koupě nemovitosti - zálohové platby?

1. **záloha** ve výši 60 500 Kč včetně DPH (byt + garážové stání), respektive 57 500 Kč včetně DPH (samostatně byt) je uhrazena budoucím kupujícím formou Rezervačního poplatku na základě oboustranně potvrzené Smlouvy o rezervaci.

2. **záloha** - úhrada ve výši 15 % (v případě vyššího podílu úvěrových zdrojů 0-15%) sjednané kupní ceny včetně příslušné DPH je splatná ve lhůtě splatnosti stanovené v Zálohovém listu (14 dní pro vlastní zdroje, respektive 60 dní pro úvěrové zdroje) vystaveném budoucím prodávajícím po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

3. **záloha** - úhrada ve výši 65 % snižená případně o 2. zálohu sjednané kupní ceny včetně příslušné DPH je splatná ve lhůtě splatnosti stanovené v Zálohovém listu v případě hypotéky 60 dní, v případě platby v hotovosti 14 dní vystaveném budoucím prodávajícím po dokončení stropu nad posledním nadzemním podlaží budovy.

4. **záloha** - úhrada ve výši 30 % sjednané kupní ceny včetně příslušné DPH je splatná ve lhůtě splatnosti stanovené v Zálohovém listu (14 dní) vystaveném budoucím prodávajícím po dokončení vnitřních omítek bytu. Zbývající část sjednané Kupní ceny včetně příslušné DPH bude zaplacená budoucím kupujícím po Kolaudaci. Před uhrazením jednotlivých záloh má klient samozřejmě možnost kontroly provedených prací na stavbě.

## Kdy dojde k předání nemovitosti?

K předání nemovitosti dojde Předávacím protokolem, podepsaným pověřeným zástupcem strany prodávající a stranou kupující, a to do dvou týdnů od podpisu Kupní smlouvy, za předpokladu připsání kupní ceny v plné výši včetně DPH na účet strany prodávající a podání Návrhu na vklad vlastnického práva a Kupní smlouvy do Katastru nemovitostí příslušnému Katastrálnímu úřadu.

## Kdo platí daň z nabytí nemovitých věcí?

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující. Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k bytu (tzv. věcná osvobození u nových staveb – ust. § 7 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb.). Pokud se v kupní smlouvě, zároveň s bytem, převádí i vlastnické právo k nebytovému prostoru či k podílu na nebytovém prostoru (sklep, komoru či garážové stání), osvobození se vztahuje i na tento nebytový prostor, pokud je užíván společně s bytem. Vždy se ale musí jednat o první úplatný převod vlastnického práva. Tuto daň upravuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 % ze sjednané kupní ceny nebo ze zjištěné ceny. Více informací naleznete v našem slovníčku pojmů.

## **Je možné financovat nemovitost prostřednictvím hypotéky?**

A jakým způsobem? Ano, exkluzivní partner společnosti Skanska a. s., společnost HypoSka, s.r.o. nabízí každému klientovi možnost zpracování individuálního návrhu financování nemovitosti. Se všemi významnými bankovními ústavami, které poskytují příslušné produkty, máme uzavřeny rámcové smlouvy o spolupráci, které umožňují nabídnout nadstandardní podmínky. Podrobnější informace Vám poskytne přímo Tomáš Vopasek, specialista financování nemovitostí HypoSka, s.r.o.

## **Je možno udělat v bytě nějaké změny, které se týkají například změny barvy obkladů nebo plovoucí podlahy?**

Klient má možnost Klientských změn, tedy definovaných úprav domu či bytu ve smyslu změn dispozičního uspořádání a také povrchových úprav, kdy jsou na základě přání zákazníka změněny standardně dodávané materiály a vybavení. Tyto klientské změny se projednávají v našem Skanska Home Center se sídlem v Křížíkova 682/34a, 186 00 Praha 8 a jsou řešeny individuálně s příslušným koordinátorem Klientských změn. Termíny možných Klientských změn jsou obsaženy ve znění Smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

## **Kde se mohu seznámit se standardním vybavením bytu?**

Standardní vybavení bytové jednotky je vystaveno v Skanska Home Center. Ve Skanska Home Center Vás seznámí naši odborní pracovníci jak se standardním vybavením bytu, tak i s možnostmi nadstandardních úprav a s další nabídkou.

## **Jsou umožněny změny standardního provedení bytové jednotky a v jakém rozsahu?**

Ano, společnost Skanska umožňuje svým klientům změny standardního provedení bytové jednotky a to jak v rozsahu dispozičního řešení, tak v rozsahu změn povrchů, prostřednictvím Skanska Home Center. Rozsah povolených změn se váže vždy k danému projektu a budete s ním seznámeni ve Skanska Home Center. Při volbě nadstandardního vybavení lze vybírat ze široké nabídky Skanska Home Center. Společnost Skanska dbá na individuální přístup ke svým klientům a rovněž nabízí volný výběr ze široké nabídky smluvních dodavatelů, bez omezení na tak zvané balíčky a podobně.

## **Mám zájem o změnu standardního vybavení, jak mám postupovat?**

Bezprostředně po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní prosím kontaktujte Skanska Home Center. Náš odborný pracovník si s Vámi sjedná

termín první schůzky, na které Vás seznámí s následným průběhem sjednávání a realizace Vaší Klientské změny.

### **Jak probíhá projednání klientské změny?**

Bezprostředně po podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní prosím kontaktujte Skanska Home Center. Sjednáte si první schůzku s naším odborným pracovníkem, se kterým budete v kontaktu po celou dobu projednávání a následné realizace Vaší klientské změny. Na první schůzce budete seznámeni se standardním vybavením bytové jednotky, s možnostmi a termíny klientských změn, výběrem nadstandardních materiálů a s další nabídkou Skanska Home Center. Po Vašem rozhodnutí o konečné podobě klientských změn, náš odborný pracovník zpracuje cenovou kalkulaci, ke které se budete moci vyjádřit do 5-ti dnů. Následně uzavřete dodatek ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní, jehož předmětem bude sjednaná klientské změna.

### **Přeji si, aby byl můj byt vybaven kuchyňskou linkou.**

Přímo ve Skanska Home Center, si budete moci vybrat ze široké nabídky kuchyňského nábytku a vybavení od domácího výrobce JN Interiér. Odborní pracovníci zajistí koordinaci projektu Vaší kuchyně tak, aby v momentu Vašeho nastěhování do nového bytu byla kuchyně připravena k užívání.

### **Mám zájem o vestavné skříně, nábytek a jiné bytové vybavení.**

Skanska Home Center nabízí přímo na místě, případně prostřednictvím externích smluvních partnerů širokou nabídku kuchyňského nábytku a vybavení, domácích spotřebičů, vestavných skříní, nábytku, stínící techniky. Bližší informace Vám ochotně sdělí naši odborní pracovníci ve Skanska Home Center.

### **Jaké poskytujete záruky na nemovitost?**

Na převáděné jednotky poskytujeme prodlouženou záruku, která začne běžet ode dne převzetí bytu. Záruční doba v délce 36 měsíců se bude vztahovat na montážní a stavební práce. Záruční doba na střešní plášť je 5 let. U výrobků a zařízení pro vybavení jednotek bude záruční doba shodná s údajem uvedeným na záručním listu výrobce.

### **Jak mám uplatnit reklamaci?**

Postup uplatnění reklamace je popsán v Manuálu uživatele. Reklamace se uplatňuje písemně. Kontaktní osoba, reklamační technik, u kterého uplatníte reklamaci je uveden v Manuálu uživatele a je také na nástěnce ve Vašem domu. V případě havárie je možné uplatnit reklamaci telefonicky.

## Co je a co není reklamacce?

Všeobecně platí to, že závady způsobené nevyhovující stavební technologií nebo vadným materiálem budou odstraněny společností Skanska na její náklady. Závady způsobené Vaším následným bydlením /užíváním nejsou zahrnuty do rámce Vaší záruky. Záruka také nepokrývá práce uvnitř Vaší jednotky, provedené v době platnosti záruky pracovníky nepověřenými společností Skanska.

## Jak mám postupovat při havárii?

Měli byste ihned podniknout kroky vedoucí ke snížení případných možných škod (například uzavřením hlavního uzávěru rozvodu vody v případě havárie vodovodního potrubí a podobně) a poté neprodleně kontaktovat Oddělení Zákaznického servisu a záručních závazků. Konkrétní osobní kontakty jsou uvedeny na nástěnce ve Vašem domě a také v Manuálu uživatele. V případě, že k problému dojde mimo běžnou pracovní dobu (například v noci, o víkendech či o svátcích), volejte neprodleně havarijní službu. Konkrétní osobní kontakty jsou uvedeny na nástěnce ve Vašem domě a také v Manuálu uživatele.

## Kdo má reklamaci uplatnit?

Reklamaci vad v bytové jednotce uplatňuje majitel bytu. Reklamacce vad ve společných prostorech uplatňuje Správce objektu nebo určený zástupce Společenství vlastníků.

## Co řeší reklamační oddělení a co správce objektu?

Záleží na smlouvě mezi správcem a SVJ. Obecně platí, že vady ve společných prostorech, to znamená například chodby, schodiště, vstupní haly, společné garáže a venkovní plochy, které přísluší k objektu, uplatňuje Správce objektu. Tím se ale nevylučuje možnost, že toto může uplatnit SVJ, popřípadě i vlastník bytové jednotky. Správce také zajišťuje běžné věci, týkající se údržby objektu, které nejsou považovány za vady reklamační (například výměny světelných zdrojů, seřizování čidel, nastavení tlaků vody, úpravy topných režimů a podobně).

## Mimosoudní řešení spotřebitelských sporů

V souvislosti s novelou zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, jsou kupující v textu kupní smlouvy, která je nedílnou součástí smlouvy o budoucí smlouvě kupní, srozumitelně informováni o možnosti řešení sporů jinou než soudní cestou, včetně internetové adresy subjektu, který je věcně příslušný. Zahájením mimosoudního řešení sporu není

dotčeno právo stran domáhat se ochrany práva, a oprávněných zájmů právní cestou.