

Obchodní podmínky – Garantovaný výnos

Obchodní podmínky koupě bytu a jeho užívání v rámci Garantovaného výnosu, stanovené jejím poskytovatelem Rezidencí Eliška, a.s.

I. Pojmy

1. Byt – bytová jednotka či atelier (atelier je z právního hlediska nebytovou jednotkou) včetně příslušenství, které ke konkrétnímu bytu náleží a kterým je u některých bytů balkon, parkovací nebo garážové stání, sklepní kóje a u všech bytů v programu „Garantovaný výnos“ i kuchyňská linka,
2. Objekt, budova, dům – objekt Rezidence Eliška, v němž se byt nachází
3. Poskytovatel – společnost, která poskytuje službu Garantovaný výnos, touto společností je Rezidence Eliška, a.s. nebo jí určený třetí subjekt.
4. Klient – kupující bytu, příp. osoby kupující byt do spoluvlastnictví, tedy osoba či osoby, kterým je poskytována služba Garantovaný výnos
5. Smlouva o nájmu a Garantovaném výnosu – mandátní smlouva mezi klientem a poskytovatelem
6. Garantovaný výnos – platby, které se poskytovatel zavazuje hradit klientovi v pravidelném intervalu
7. Cena bytu – zahrnuje kompletní cenu dle Ceníku bytů zařazených do „Garantovaného výnosu“ včetně kuchyňské linky a DPH, bez případných klientských změn

II. Smluvní podmínky poskytování služby „Garantovaného výnosu“:

Smlouva o nájmu a Garantovaném výnosu bude uzavřena na základě výzvy Poskytovatele do 15 kalendářních dnů ode dne předání jednotky budoucímu kupujícímu a jejího zpětného předání budoucímu prodávajícímu. Smlouva bude obsahovat kromě ustanovení vyplývajících z obecně platných právních předpisů a těch ujednání, na nichž se smluvní strany dohodnou i tyto smluvní podmínky:

1. Poskytovatel se zavazuje převzít od klienta ve sjednaném termínu jím koupený byt, o tento byt na své náklady řádně pečovat a poskytovat klientovi pravidelnou platbu ve sjednané výši – Garantovaný výnos
2. Péče o byt na náklady poskytovatele zahrnuje:
 - a) veškerou údržbu a opravy bytu včetně jeho vybavení, ať už toto vybavení bylo součástí bytu kupovaného klientem nebo bylo pořízeno poskytovatelem
 - b) vybavování veškeré administrativní, účetní a právní agendy související s užíváním bytu a jeho pronajímáním či jiným komerčním využitím
 - c) poskytování plateb spojených s vlastnictvím a užíváním bytu a společných prostor včetně správcovských poplatků, příspěvků do fondu oprav, a dalších smluvně specifikovaných poplatků

3. Doba, na níž bude Smlouva o nájmu a Garantovaném výnosu uzavřena, bude činit nejméně 5 let a během této doby bude vypověditelná ve tříměsíční výpovědní lhůtě pouze při závažném porušení smluvních povinností jednou ze smluvních stran. Po uplynutí pěti let platnosti bude Smlouva vypověditelná bez udání důvodů ve výpovědní lhůtě 15 kalendářních měsíců ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně, při závažném porušování smlouvy platí nadále tříměsíční výpovědní lhůta.
4. Nárok na Garantovaný výnos vzniká klientovi od prvního dne třetího měsíce, následujícího po uzavření Smlouvy o nájmu a Garantovaném výnosu a trvá do dne skončení její platnosti.
5. Výše Garantovaného výnosu činí pro první dva roky 4,1% ročně z kupní ceny u bytu 1+kk o výměře 22 m² a 3,1% ročně u bytu 1+kk o výměře 33 m². Pro její stanovení u každého bytu je rozhodující jeho celková cena včetně příslušenství, kuchyňské linky a DPH, částky odpovídající hodnotě případných klientských změn se do této ceny nezapočítávají. U jiných bytů než obou 1+kk bude výše Garantovaného výnosu sjednána individuálně.
6. Výše Garantovaného výnosu bude počínaje třetím rokem období „Garantovaného výnosu“ pro každý další rok upravena dodatkem ke Smlouvě s ohledem na vývoj trhu s nájmy, s maximální možnou odchylkou směrem dolů ve výši 10% oproti roku předchozímu. Poskytovatel je povinen zaslat Klientovi citovaný dodatek ke Smlouvě o nájmu a Garantovaném výnosu vždy nejpozději do 60 kalendářních dnů před uplynutím probíhajícího roku Garantovaného výnosu a Klient se zavazuje jej vrátit Poskytovateli podepsaný zpět nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy mu byl návrh doručen. Pokud kterákoli smluvní strana nesplní včas svou povinnost uzavřít Dodatek ke Smlouvě, může druhá smluvní strana vypovědět Smlouvu o nájmu a Garantovaném výnosu ve tříměsíční výpovědní lhůtě, během níž platí Garantovaný výnos v dosavadní výši.
7. Poskytovatel bude převádět Garantovaný výnos Klientovi na účet jím stanovený ve Smlouvě o nájmu a Garantovaném výnosu, v níž bude rovněž, dle výběru Klienta, stanoveno měsíční, čtvrtletní či roční periodické placení Garantovaného výnosu.
8. Po dobu trvání Smlouvy o nájmu a Garantovaném výnosu je Poskytovatel oprávněn:
 - a) byt komerčně využívat včetně sjednávání podnájemních vztahů pro třetí osoby a poskytování ubytovacích služeb
 - b) byt vybavit, dle svého rozhodnutí a na svůj účet, nábytkem a dalšími zařizovacími předměty (dále jen movité věci). Tyto movité věci budou po dobu trvání Smlouvy o nájmu a Garantovaném výnosu i po jejím skončení ve vlastnictví Poskytovatele. Klient má přednostní právo při skončení Smlouvy o nájmu a Garantovaném výnosu tyto věci od Poskytovatele odkoupit a za tímto účelem učiní Poskytovatel ve lhůtě 60 kalendářních dnů před skončením Smlouvy o nájmu a Garantovaném výnosu Klientovi závaznou cenovou nabídku. Pokud ji Klient ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne doručení nabídky neakceptuje, má Poskytovatel právo s věcmi movitými disponovat bez jakéhokoliv omezení.
9. Po dobu platnosti Smlouvy o nájmu a Garantovaném výnosu odpovídá Poskytovatel za dodržování obecně platných právních předpisů týkajících se komerčního využití bytu a nese na svůj vrub případné důsledky porušení povinností stanovených těmito předpisy.

10. Do 60 kalendářních dnů ode dne skončení platnosti Smlouvy o nájmu a Garantovaném výnosu je Poskytovatel povinen byt protokolárně předat zpět Klientovi ve stavu odpovídajícím stavu, v němž ho sám převzal a běžnému opotřebení, přiměřenému době trvání Smlouvy o nájmu a Garantovaném výnosu. Ke dni předání bude byt plně provozuschopný, bez jakýchkoliv zřejmých závad, bude vymalován a nebudou na něm váznout žádné dluhy. Doplatek za poslední období Garantovaného výnosu uhradí Poskytovatel neprodleně po vystavení vyúčtování těchto služeb správci budovy nebo poskytovateli těchto služeb. Pokud Klient nevyužije možnosti odkoupit vybavení bytu, bude mu byt předán ve stanovené lhůtě vyklizený
11. Klient se zavazuje za podmínek uvedených v předchozím odstavci a tam stanovené lhůtě byt protokolárně od Poskytovatele převzít.
12. Klient se zavazuje poskytovat po dobu Garantovaného výnosu nutnou součinnost, kupř. podpis předepsaných dokladů pro příslušné státní či obecní úřady apod.