

PRAVIDLA KLIENŤSKÝCH ZMĚN

Budoucí kupující má možnost požadovat úpravy kupované bytové jednotky, rodinného domu nebo jiného prostoru (např. garáže) oproti standardu. Rozsah možných změn a základní principy, za nichž budou požadované úpravy (klientské změny) prováděny, jsou popsány níže:

Hlavní zásady klientských změn

Budoucí kupující je oprávněn požadovat pouze takové změny, které nebudou zasahovat do konstrukcí obvodových a nosných stěn, stropů, schodišť, statiky objektů, protipožárních opatření a které nebudou mít dopad na vnější vzhled objektů. V případě bytových domů nebude navíc zasahováno do konstrukcí podlah (s výjimkou vložení el. rohoží pro podlahové topení) a centrálních instalačních rozvodů domů. Požadované změny nesmí být v rozporu s platnými zákony, vyhláškami a normami a dále nesmí znehodnocovat, omezovat či jinak znevýhodňovat ostatní přilehlé prostory.

V rámci stavby je možné, aby si Budoucí kupující zajistil a financoval dodávky a montáže některých prací ve vlastní režii, a sice: vnitřní obklady a dlažby, vnitřní dveře, finální podlahové krytiny, zařizovací předměty, vnitřní malby. V případě, že se Budoucí kupující rozhodne pro jakoukoliv z těchto dodávek ve vlastní režii, všechny následné práce spojené s realizací si bude zajišťovat také ve vlastní režii. Provedení těchto prací bude Budoucímu kupujícímu umožněno Budoucím prodávajícím po finálním předání kupované bytové jednotky, rodinného domu nebo jiného prostoru (např. garáže) na základě Předávacího protokolu. Budoucí prodávající v tomto případě nenese žádnou právní odpovědnost za práce a dodávky zajištěné Budoucím kupujícím a ani za práce s nimi souvisejícími. Budoucí prodávající v tomto případě nemůže garantovat včasný a zdárný průběh kolaudačního řízení předmětné nemovité věci. Budoucí prodávající provede odpočet těchto prací a materiálů v ceně standardu s tím, že si ponechá 2 % z výsledné ceny na poskytnutí energií a likvidaci odpadu. Požadavek na provedení těchto prací realizovaných ve vlastní režii bude Budoucím kupujícím oznámen Budoucím prodávajícím max. do 2 měsíců po uzavření Rezervační smlouvy, nejpozději před uzavřením Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (dále SoBKS).

Kategorie klientských změn

Požadované úpravy budou zařazeny do příslušné kategorie tzv. „Klientských změn 1 - 3“. Klientské změny jsou prováděny za nevratnou finanční úhradu spojenou s kalkulací nákladů na jejich zpracování. **Požadována bude úhrada pouze v hodnotě dle nejvyšší dosažené kategorie.**

KZ1 - Klientská změna 1

- a. změna instalačních rozvodů PSV^{*)} jako jsou:
 - změna v umístění vývodů a přívodů instalačních rozvodů (vodovodu, kanalizace, plynovodu, silnoproudu, slaboproudu, ústředního topení, vzduchotechniky)
 - změna sádkartonových konstrukcí (krycí kastlík)
- b. změna dodávaných materiálů oproti standardu:
 - vnitřní dveře
 - podlahové krytiny
 - obklady a dlažby
 - design el. přístrojů (zásuvky, vypínače, svítidla)
 - zařizovací předměty (např. umyvadlo, vana)
 - typ deskových radiátorů

- c. drobné úpravy příček:
 - posun, změna rozměru nebo zrušení dveřního otvoru
 - zrušení příčky nebo její části
- d. změna u vchodových dveří:
 - požadavek na vyšší stupeň bezpečnosti
 - změna barevnosti na vnitřní straně výplně

Náklady na zpracování klientské změny: 9.000,- Kč bez DPH + individuální kalkulace změn

KZ2 - Klientská změna 2

Možnost změn položek jako v KZ1 a dále:

- a. změna instalačních rozvodů PSV^{*)} jako jsou:
 - změna způsobu vytápění nemovité věci s nutností změny projektové dokumentace vytápění (záměna deskových radiátorů za teplovodní podlahové vytápění, ať částečné nebo celkové, nebo lokální podlahové vytápění el. rohožemi či foliemi), náklady na projektovou dokumentaci budou zahrnuty v individuální kalkulaci změn – týká se pouze rodinných domů, řadových domů a dvojdomů
 - příprava či celková instalace centrálního vysávání – týká se pouze rodinných domů, řadových domů a dvojdomů
 - příprava či celková instalace klimatizace, centrálního zabezpečení nebo zastínění (venkovní rolety či žaluzie) nad rámec standardu
 - příprava nebo montáž venkovních rozvodů (elektroinstalace + ZTI^{**)}) dle změn požadovaných Budoucím kupujícím
 - sádkartonové konstrukce s vícenásobným výškovým rozdílem nebo bodovým případně nepřímým osvětlením
- b. změny venkovních úprav:
 - oplocení
 - pergola
 - terasa
 - zahradní domek, sklad
 - zpevněné plochy
 - terénní úpravy spočívající v budování opěrných zdí, palisád, venkovních schodišť apod.
- c. změna otevírání vnitřních dveří:
 - změna způsobu otevírání
- d. změna druhu otevírání okenních výplní (HS portál, posuvně sklopné) – týká se pouze rodinných domů, řadových domů a dvojdomů

Náklady na zpracování klientské změny: 15.000,- Kč bez DPH + individuální kalkulace změn

KZ3 - Klientská změna 3

Možnost změn jako v KZ1 a KZ2 a dále:

- a. úpravy příček
 - změna vnitřní dispozice (posun příček, související úpravy instalačních rozvodů PSV^{*)})
 - osazení pouzder pro posuvné dveře

Náklady na zpracování klientské změny: 20.000,- Kč bez DPH + individuální kalkulace změn

Postup při projednávání, oceňování a realizaci klientských změn

Budoucí kupující nahlásí písemně požadované změny do oddělení kalkulací co nejdříve po podpisu SoBKS, nejpozději však v mezních termínech pro uplatnění jednotlivých klientských změn (soupis „Mezních termínů“ tvoří přílohu SoBKS). Po projednání požadovaných změn v návaznosti na časový průběh stavby a „Hlavní zásady klientských změn“ bude s Budoucím kupujícím sepsán „Protokol změn“, kde bude uveden soupis realizovatelných požadovaných změn. Protokol změn musí být následně odsouhlasen a podepsán Budoucím kupujícím. Po jeho odsouhlasení Budoucím kupujícím vzniká Budoucímu prodávajícímu nárok na vyúčtování poplatku, který kryje náklady na zpracování příslušné klientské změny. Výše poplatku bude stanovena dle zařídění klientské změny do konkrétní kategorie (KZ1 až KZ3). Tento poplatek bude vyúčtován a následně uhrazen při konečném vyúčtování dle Rekapitulace rozpočtu před podpisem Kupní smlouvy. Bez odsouhlasení nebude Protokol změn předán k dalšímu zpracování.

V případě, že se jedná o změny vyžadující úpravu projektové dokumentace, zajistí Budoucí prodávající její vypracování u projekční kanceláře. S upravenou projektovou dokumentací seznámí Budoucího kupujícího.

Následně bude provedena kalkulace požadovaných klientských změn, kde budou rovněž provedeny odpočty za nerealizované dodávky a montáže dle standardního řešení.

Po posouzení a zpracování kalkulace bude Budoucí kupující vyzván k jejímu projednání a ke konečnému vyjádření. Budoucí kupující je povinen vyjádřit se ke kalkulaci co nejdříve, nejpozději však do 3 pracovních dnů od jejího převzetí. V případě, že Budoucí kupující bude souhlasit s předloženým návrhem ceny příslušných klientských změn, bude s ním neprodleně sepsán Dodatek k SoBKS (dále Dodatek) na provedení klientských změn dle oboustranně odsouhlasené cenové kalkulace. Tento Dodatek včetně odsouhlasené kalkulace, která navazuje na odsouhlasený Protokol změn včetně příloh, se stává nedílnou součástí SoBKS. Pokud nastane situace, kdy nebude dostatek času na zpracování kalkulace klientských změn (např. z důvodu objednání materiálů, popř. časové návaznosti provedení souvisejících prací apod.), stanoví se cena požadovaných klientských změn nejprve odborným odhadem a následně bude zpracována kalkulace.

V případě, že Budoucí kupující nebude souhlasit s nabídkovou kalkulací a od realizace klientských změn z tohoto nebo kteréhokoliv jiného důvodu odstoupí, trvá Budoucímu prodávajícímu nárok na uhrazení poplatku za zpracování příslušné klientské změny. Odstoupení od požadovaných úprav je možné do 5 pracovních dnů od předložení kalkulace (popř. odhadu ceny) a bude písemně oboustranně potvrzeno zápisem do Protokolu změn.

Vlastní realizace klientských změn bude zahájena po odsouhlasení kalkulace (popř. odhadu ceny) klientských změn. Vyúčtování a úhrada poplatku za zpracování klientských změn a realizaci změn proběhne před podpisem Kupní smlouvy.

*) PSV - přidružená stavební výroba (řemesla, instalace, dokončovací práce, kompletace apod.)

**) ZTI – zdravotně technické instalace (vodovod, kanalizace aj.)