

PRAVIDLA PROVÁDĚNÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN A TERMÍNY PRO JEJICH UPLATNĚNÍ

KLIENTSKÉ ZMĚNY

Klientská změna (dále také jen KZ) je podle tohoto ujednání každá změna vybavení a dispozic bytové jednotky oproti parametrům a realizačním standardům uvedených v Příloze č.3 (Standardy) Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen SOSBK) a dalších přílohách

Základní podmínkou pro uplatnění KZ Budoucím kupujícím je:

- řádné uzavření a plnění SOSBK na příslušnou bytovou jednotku
- včasné a úplné uhrazení všech zálohových plateb vyplývajících z platebního kalendáře

Budoucí kupující může uplatňovat KZ při splnění všech výše uvedených podmínek, a to okamžitě po uzavření SOSBK a úhrady první řádné splátky kupní ceny, nejpozději však do posledního dne termínů uvedených u jednotlivých KZ.

Veškeré požadavky Budoucího kupujícího na provedení klientských změn budou po podpisu SOSBK a úhradě 1. řádné zálohy na kupní cenu projednány s manažerem klientských změn, **Petrem Vaňkem**, petr.vanek@era-reality.cz (dále jen MKZ), ze společnosti Byty Domy Nemovitosti s.r.o., která zastupuje budoucího prodávajícího

I. KATEGORIE KLIENTSKÝCH ZMĚN

- 1. Klientské změny typu A (KZ A)**
ZMĚNA TYPU SORTIMENTU BEZ DOPADU NA INSTALACE
- 2. Klientské změny typu B (KZ B)**
DISPOZIČNÍ ZMĚNY

1. KLIENTSKÉ ZMĚNY TYPU A – ZMĚNA TYPU SORTIMENTU BEZ DOPADU NA INSTALACE

- obkladů a dlažeb
- plovoucí podlahy
- koncových sanitárních zařizovacích předmětů
- typu dveří
- typu parapetů a prahů
- maleb, nátěrů a podobně

Tyto změny jsou změny bez dopadu na změnu dispozice bytu, bez dopadu do změn instalačních rozvodů a bez dopadu na způsob montáže materiálu. Výběr sortimentu nadstandardů proběhne u určených dodavatelů standardního vybavení projektu (viz. výše). Klient si může zadat vypracování architektonických návrhů řešení interiéru dle svých požadavků (obklady a dlažby koupelna, WC, předsíň, ...)

Poznámka: Změny nevyžadují konzultaci s projektantem stavby.

Poplatky KZ A:

Manipulační poplatek

10.000,- Kč

• Náhrada režijních nákladů

10 % z objemu realizované klientské změny (z rozdílu mezi původní a novou cenou (z částky bez DPH)

• Cena za realizaci KZ A se bude skládat

- z části ceny obsahující náklady spojené s přípravou návrhu změny
- z části z ceny vlastních materiálů, montáže a prací
- z ceny za stavební připravenost vč. stavebních přípomocí atd. (forma přípočtů a odpočtů).

• Náklady spojené s realizací KZ A představují zejména

- náklady na činnost architekta a projekční činnost v sazbě 800,- Kč/hod. (potřebu projekčních prací určuje budoucí prodávající)
- konzultační činnost a činnost stavebního technika, rozpočtáře, příp. ostatních stavebních profesí v sazbě 450,- Kč/ hod.
- příp. cenu za případné znalecké posudky, příp. posudky autorizovaných inženýrů nebo architektů, přičemž náklady na případnou koordinační a inženýrskou činnost budou stanoveny podle honorářového řádu.

2. KLIENTSKÉ ZMĚNY TYPU B – DISPOZIČNÍ ZMĚNY

Dispoziční úpravy ve vnitřních prostorách bytové jednotky, a to bez zásahu do obvodových stěn, stropů, statiky objektu, protipožárních opatření a svislých rozvodů veškerých instalací, tj. zejména:

- posun, prodloužení, zkrácení nebo zrušení bytové příčky nebo dveřního otvoru
- úprava dispozice o další příčky a dveřní otvory
- úpravy rozvodů bytových instalací vyvolaných dispozičními změnami, nestandardním řešením rozvodů instalací apod.

Poznámka: Změny vyžadují konzultaci s projektantem stavby.

UPOZORNĚNÍ:

VZHLEDEM KE ZPŮSOBU VYUŽITÍ PROSTORU JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK A DALŠÍM NÁVAZNOSEM NA INSTALACE ATP. JE NEPRAVDĚPODOBNÉ, ŽE BUDE MOCI BÝTI ŽÁDOSTI O KZ B BEZ VYSOKÝCH POŘIZOVACÍCH NÁKLADŮ VYHOVĚNO!

Poplatky KZ B:

• Manipulační poplatek

20.000,- Kč

• Náhrada režijních nákladů

10 % z objemu realizované klientské změny (z rozdílu mezi původní a novou cenou z částky bez DPH)

• Cena za realizaci KZ B se bude skládat

- z části ceny obsahující náklady spojené s přípravou návrhu změny
- z části z ceny vlastních materiálů, montáže a prací
- z ceny za stavební připravenost vč. stavebních přípomocí atd. (forma přípočtů a odpočtů)

Náklady spojené s realizací KZ B představují zejména

- náklady na činnost architekta a projekční činnost v sazbě 800,- Kč/hod. (potřebu projekčních prací určuje budoucí prodávající)
- konzultační činnost a činnost stavebního technika, rozpočtáře, příp. ostatních stavebních profesí v sazbě 450,- Kč/ hod.
- příp. cenu za případné znalecké posudky, příp. posudky autorizovaných inženýrů nebo architektů – budou stanoveny podle honorářového řádu.

II. VYBRANÍ DODAVATELÉ STANDARDNÍHO VYBAVENÍ

(položky, u kterých je možné řešit klientské změny)

INTERIÉROVÉ DVEŘE

Sepos interiéry	vzorkovna	Brno, Křenová 19, 602 00
		Ing. Ludmila Soldánová
		tel.: 724 153 253

PLNÉ A ČÁST. PROSKLENNÉ DVEŘE, FOLIE, CPL

Výběr z 10 dekorů:

Bílá, šedá, buk, dub corbridge, dub kendal, javor, olše, ořech, bardalino, wenge west

LAMINÁTOVÉ PODLAHY

Podlahy Schenk	vzorkovna	Brno, Minská 132/100, 616 00
		Pavel Pásztor
		tel.: 731 447 125

PODLAHY KRONO ORIGINAL CASTELLO TL. 8 MM

Výběr z 9 dekorů:

Gold Volcano Oak, Natural Cashmere Oak, Nostalgia Oak, Oregon, Reykjavik Oak, Silverside Driftwood, Skydive Oak, Tornado Oak, Urban Driftwood
+ obvodové lišty v MDF provedení barvy dle zvolené podlahy

SANITA, OBKLADY A DLAŽBY

Koupelny Ptáček	vzorkovna	Brno, M-Palác, Heršpická 5a, 639 00
		Michal Jirgala
		tel.: 724 841 702

OBKLADY A DLAŽBA: ABITARE Trust

Výběr z 5 barevných odstínů, beige, gray, black, white, silver

Keramická slinutá dlažba: 60x60 cm, protiskluzová úprava, obklad 30x30 cm tloušťka: 9 mm, matný povrch.

Zařizovací předměty od renomovaných značek: **Grohe, Vitra, Geberit**

III. POSTUP PŘI ŘEŠENÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN

- Budoucí kupující po podpisu Rezervační smlouvy projedná možnosti a základní pravidla provádění KZ s přiděleným realitním makléřem Zprostředkovatele a obdrží materiály:
 - Formulář **Žádost o klientské změny**
 - Dokument **Přehled standardního vybavení**
 - Případně další katalogy a prospekty dodavatelů standardního vybavení
- V případě potřeby uskuteční budoucí kupující konzultace s Manažerem KZ Petrem Vaňkem (MKZ). Konzultace ke klientským změnám budou organizovány průběžně podle potřeby.
- Budoucí kupující ve spolupráci s přiděleným makléřem a MKZ zapíše požadované reálně řešitelné klientské změny do **Žádosti o KZ**, obě strany opatří formulář datem a svým podpisem

4. **Budoucí kupující je oprávněn uplatnit požadavky na provedení KZ** v termínech, které budou s předstihem upřesňovány:

KZ A – ZMĚNA TYPU SORTIMENTU

Specifikace zařizovacích předmětů zdravotnické – NEJPOZDĚJI DO 31. 10. 2023

Specifikace vnitřních dveří – NEJPOZDĚJI DO 31. 10. 2023

KZ B – DISPOZIČNÍ ZMĚNY

Dispozice přiček, dveří – NEJPOZDĚJI DO 28. 2. 2023

Hrubé rozvody topení, vody a elektroinstalace – NEJPOZDĚJI DO 28. 2. 2023

5. **Upozornění:** U Žádosti o KZ, přijaté po uvedených termínech, nemůže budoucí prodávající garantovat její realizaci. Důvodem může být zejména nemožnost dodržet časové návaznosti při výstavbě. Nacenění změn trvá nějaký čas, vyžaduje konzultace se subdodavateli, objednávání materiálu se provádí až s dvouměsíčním předstihem atd. Budoucí kupující však může po konzultaci s MKZ podat Žádost i po uvedených termínech, ale s tím, že je možné, že požadované KZ nebudou moci být provedeny
6. Generální dodavatel stavby posoudí požadavky budoucího kupujícího na KZ a vyjádří se k nim z hlediska ceny formou položkového rozpočtu (přípočty a odpočty) a z hlediska proveditelnosti nejpozději **do 10 dnů od doručení podepsané Žádosti o KZ.**
7. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo odmítnout takové požadavky budoucího kupujícího na provedení KZ, jejichž realizace:
- je technicky neproveditelná, resp. je proveditelná jen s vynaložením nepřiměřeně vysokých nákladů
 - ohrozila by, resp. by mohla ohrozit dodržení termínu výstavby bytové jednotky, resp. termíny realizace projektu
 - je neuskutečnitelná z důvodu již provedených stavebních, či jiných prací na realizaci projektu
 - vyžaduje změnu stavby před dokončením nebo změnu podmínek stavebního povolení
- Takovou skutečnost je povinen MKZ sdělit budoucímu kupujícímu bezodkladně poté, co ji zjistí.
8. Po provedení **NACENĚNÍ KZ** generálním dodavatelem stavby bude budoucí kupující vyzván k jeho posouzení a k závaznému vyjádření, které je povinen učinit neprodleně, nejpozději však **do tří dnů od předání nacenění KZ.**
9. V případě, že bude budoucí kupující s naceněním požadovaných KZ souhlasit, uzavřou obě strany **Dodatek k SOSBK o klientských změnách**. Přílohou tohoto Dodatku bude odsouhlasené nacenění KZ od generálního dodavatele stavby a zjednodušená projektová dokumentace klientské změny. **Sjednaná cena za KZ** se skládá:
- a) **z ceny uvedené na položkovém rozpočtu** od generálního dodavatele stavby (odpočty a přípočty)
 - b) z poplatku ve výši **10 % z objemu realizované klientské změny** (z rozdílu mezi původní a novou cenou) jako náhradou režijních nákladů
 - c) z částky ve výši **Manipulačního poplatku**
 - d) z příslušného **DPH**
- Na základě odsouhlaseného Dodatku SOSBK bude mít budoucí kupující povinnost uhradit sjednanou cenu formou **zálohy ve výši 100 % ze sjednané ceny** včetně DPH, nejlépe v den podpisu Dodatku, nejpozději však **do 3 dnů od podpisu Dodatku** na účet budoucího prodávajícího.
- Upozornění:** V případě, že budoucí kupující neuhradí výše uvedenou zálohu v uvedeném termínu, nebude na jeho požadavky o provedení klientských změn brán žádný zřetel, přičemž se na něj vztahuje povinnost úhrady vzniklých nákladů, jak je dále specifikováno v čl. III. 10 a) této přílohy.

10. V případě, že **budoucí kupující nebude souhlasit** s dodaným položkovým neceněním klientské změny, o kterou požádal, nebo s navrženým řešením, má možnost:
- a) **Odstoupit od svého požadavku na KZ.** V tomto případě je budoucí kupující povinen při závěrečném vyúčtování kupní ceny uhradit příslušný **Manipulační poplatek** za zpracování KZ a dále **veškeré doložené náklady**, zejména náklady na činnost architekta a projekční činnost, konzultační činnost a činnost stavebního technika, koordinační a inženýrskou činnost oceněnou dle honorářového řádu.
 - b) **Akceptovat jen část KZ, o které žádal.** V tomto případě se cena za KZ stanoví jen prostým odečtem položek, které budoucí kupující nebude požadovat a dále se již pokračuje dle jednotlivých ustanovení čl. III. 9 této přílohy.
 - c) **Požádat o jiný způsob provedení KZ.** V tomto případě se bude postupovat tak, jako by se jednalo o další Žádost o KZ, včetně zpoplatnění částkou ve výši zvýšeného Manipulačního poplatku.
11. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo odmítnout dodávku či montáž vybavovacích předmětů, které bude mít zájem si dodat budoucí kupující z vlastních zdrojů. V případě, že se s budoucím kupujícím na dodávce a montáži jeho vlastních vybavovacích předmětů budoucí prodávající dohodne, budou při zpoplatnění platit stejná pravidla, jako u klientských změn typu A a B.
12. Budoucí prodávající si především z důvodu proveditelnosti klientských změn vyhrazuje právo, přijmout od budoucího kupujícího **pouze jednu Žádost o KZ**. V případě žádosti o další klientské změny v kterékoliv kategorii KZ, má budoucí prodávající nárok takovouto žádost odmítnout, přestože z hlediska termínu, uvedeného v čl. III. 4 této přílohy by byl časový prostor takovouto žádost přijmout. V případě, přijetí takového „druhé a každé další“ Žádosti o KZ se Manipulační poplatek, týkající se každé takovéto další Žádosti, z výše uvedených pracovních a logistických důvodů, **zvyšuje na dvojnásobek ceny předchozího Manipulačního poplatku**.