

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.

Manažerem klientských změn je Petr Vaněk, petr.vanek@era-reality.cz (dále jen **MKZ**), ze společnosti Byty Domy Nemovitosti s.r.o., která zastupuje budoucího prodávajícího.

Základní podmínkou pro uplatnění KZ Budoucím kupujícím je řádné uzavření SOSBK na příslušnou bytovou jednotku a úhrada 1. řádné zálohy ve výši 20 % z Kupní ceny (po odečtu již uhrazené Rezervační zálohy). Budoucí kupující může uplatňovat KZ při splnění všech výše uvedených podmínek, ale jen do posledního dne termínů uvedených u jednotlivých KZ, případně termínů sdělených MKZ.

Upozornění: Předběžné požadavky rezervujícího i budoucího kupujícího na reálnost provedení i potenciální cenu KZ mohou být s MKZ pouze nezávazně předjednány. Závazné odsouhlasení provedení KZ i stanovení jejich ceny bude možné provést až po uzavření SOSBK a úhrady první řádné splátky kupní ceny.

I. KATEGORIE KLIENTSKÝCH ZMĚN

1. **Klientské změny typu A – ZMĚNA BAREVNOSTI**
2. **Klientské změny typu B – ZMĚNA TYPU SORTIMENTU BEZ DOPADU NA INSTALACE**
3. **Klientské změny typu C – DISPOZIČNÍ ZMĚNY**

1. **Klientské změny typu A – ZMĚNA BAREVNOSTI**

KZ A nabízí výběr z materiálů zařazených do standardního vybavení jednotky uvedených v Příloze č.3 (Standardy) Smlouvy o smlouvě budoucí kupní bez dopadu na množství (výměry, počty) a způsobu montáže, bez úprav projektové dokumentace. **Týká se především: změny dekorů obkladů, dlažeb, plovoucích podlahy, dveří a obložek dveří v rozsahu nabídky standardů.**

Upozornění: V případě, že požadovaný odlišný dekor bude v jiné cenové relaci (např. bez množstevní slevy), nebo bude nutné jej objednat samostatně, uhradí klient rozdíl v pořizovací ceně.

Poplatky:

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| - Manipulační poplatek | 0,- Kč |
| - Náhrada režijních nákladů | 0,- Kč |
| - Cena za realizaci klientských změn | 0,- Kč |

2. Klientské změny typu B – ZMĚNA TYPU SORTIMENTU BEZ DOPADU NA INSTALACE

Změna typu sortimentu vybavení bytu na tzv. nadstandard s doplatkem, tj. zejména:

- 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. níže). Budoucí kupující 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:

- **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 B se bude skládat

- z části z 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.
- Náklady na případnou koordináční a inženýrskou činnost budou stanoveny podle honorářového řádu.

3. Klientské změny typu C – DISPOZIČNÍ ZMĚNY

POZOR! Tyto změny KZ B z důvodu dokončenosti rozvodů plynu, elektřiny, vody, odpadů a natažení omítek – již **NENÍ MOŽNÉ REALIZOVAT.**

II. VYBRANÍ DODAVATELÉ STANDARDNÍHO VYBAVENÍ

(položky, u kterých je možné řešit klientské změny)

INTERIÉROVÉ DVEŘE

Sepos interiéry	vzorkovna	Brno, Křenová 19, 602 00
		Ondřej Šmídek tel.: 724 153 253

Plné a částečně prosklené dveře, FOLIE, CPL

Výběr z 10 dekorů: CPL bílá, šedá west, buk, dub corbridg.

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, Silverside Driftwood, Skydive Oak, Tornado Oak
+ **obvodové lišty** v MDF provedení barvy dle zvolené podlahy

SANITA, OBKLADY A DLAŽBY

Koupelny Ptáček	vzorkovna	Brno, M-Palác, Heršpická 5a, 639 00
		pan 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 60x30 cm tloušťka: 9 mm, matný povrch
- **Zařizovací předměty** od renomovaných značek: **Grohe, Vitra, Geberit**

III. POSTUP PŘI ŘEŠENÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN

1. 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** (viz. str. 6)
 - Dokument **Přehled standardního vybavení** (viz. Příloha 3 SoSBK)
 - Případně další katalogy a prospekty dodavatelů standardního vybavení
2. V případě potřeby uskuteční budoucí kupující konzultace s **Manažerem KZ Petrem Vaňkem** (MKZ). Konzultace ke klientským změnám budou organizovány průběžně podle potřeby.
3. Budoucí kupující ve spolupráci s přiděleným makléřem a MKZ zapíše požadované reálné řešitelné klientské změny do **Žádosti o KZ**, obě strany opatří formulář datem a svým podpisem
4. Vzhledem ke stavu dokončenosti stavby, který se v jednotlivých podlažích může lišit, je Budoucí kupující oprávněn uplatnit **požadavky na provedení KZ v termínech, které mu sdělí MKZ** písemně, v odpovědi na žádost o KZ sepsanou klientem.

5. **Upozornění:** U Žádosti o KZ, přijaté po termínu sděleném MKZ, nemůže budoucí prodávající garantovat její realizaci. Důvodem může být zejména nemožnost dodržet časové návaznosti při výstavbě. Nacenení změn trvá nějaký čas, vyžaduje konzultace se subdodavatelem, 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 nacenení KZ.**
9. V případě, že bude budoucí kupující s nacenením požadovaných KZ souhlasit, uzavřou obě strany **Dodatek k SOSBK o klientských změnách**. Přílohou tohoto Dodatku bude odsouhlasené nacenení 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 necenením 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 nového 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.**

Platné od 1.6.2024

ŽÁDOST O KLIENTSKÉ ZMĚNY – BYT ČÍSLO

PŘEDPOKLÁDANÝ TYP KLIENTSKÉ ZMĚNY

A **B** **C**

BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ – ŽADATEL

bytem

r.č.

tel.

SOSBK uzavřena dne

1. řádná záloha uhrazena dne

V souladu se **Smlouvou o smlouvě budoucí kupní**, kterou jsem uzavřel se stavitelem a investorem projektu společností **Byty v Aleji s.r.o.** IČ: 07062991 a ve shodě s **Pravidly provádění clientských změn**, specifikovaných v **Příloze č. 5** vzájemné Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, **žádám tímto o provedení cenové nabídky a následnou realizaci clientských změn** ve výše specifikovaném bytě, v bytovém domě Starovická v Hustopečích.

POPIS POŽADOVANÉ ZMĚNY

Upozornění: Před vyplněním žádosti projednejte reálnost požadavků s **MKZ Petrem Vaňkem**.

Požadovanou změnu popište vždy co nejpřesněji a jednoznačně. Vždy uveďte číslo místnosti/í, typ a popis položky/předmětu, barvu, odstín, katalogové číslo atd. Náklady spojené s dodatečným řešením nepřesně specifikovaných změn nese žadatel. Náčrtky, plánky, návrhy – přiložte jako přílohu.

Vyjádření MKZ: Termín pro přijetí Žádosti o KZ 1, 2 a 4 je do 30.6.2024. KZ 3 se již nedá realizovat.

Podpis klienta – žadatele předáno dne datum

Podpis MKZ – Petr Vaněk převzato dne datum

Podpis stavitele - souhlas se správností a reálností (v.z.) MKZ datum

Kompletní cenovou nabídku zaslal stavitel MKZ dne: datum

MKZ předala klientovi cenovou nabídku dne: datum

MKZ potvrzuje staviteli, že **klient odsouhlasil nabídku** dne datum

Stavitel potvrzuje MKZ, že **klient uhradil cenu KZ** dne datum