PRAVIDLA KLIENTSKÝCH 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 vliv 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, podlahové krytiny, zařizovací předměty a 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 provedené práce a dodávky materiálu zajištěné Budoucím kupujícím. Budoucí prodávající v tomto případě nemůže garantovat včasný a zdárný průběh kolaudačního řízení předmětné nemovité věci. Budoucí prodávající provede odpočet neprováděných prací včetně materiálů v ceně standardu s tím, že si ponechá 20 % z této ceny. Požadavek na provedení prací realizovaných ve vlastní režii bude Budoucím kupujícím oznámen Budoucímu prodávajícímu buď před uzavřením Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (dále SoBKS), nebo nejpozději během výběru materiálů u smluvních dodavatelů, a to pouze v případě, že tito nebudou mít požadovaný materiál v sortimentu.

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 sádrokartonových 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 či trubkových otopných těles

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 KZ1: 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 řadových domů
- příprava či celková instalace centrálního vysávání – týká se pouze řadových domů
- 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
- sádrokartonové konstrukce s vícenásobným výškovým rozdílem nebo bodovým případně nepřímým osvětlením

b. změny venkovních úprav:
- terasa
- zpevněné plochy
- terénní úpravy spočívající v budování opěrných zdí, palisád, venkovních schodišť apod.

c. změna otevírání vnitřních dveří:
- změna způsobu nebo směru otevírání

d. změna druhu otevírání okenních výplní (HS portál, posuvně sklopné) – týká se pouze řadových domů

Náklady na zpracování KZ2: 15.000,- Kč bez DPH + individuální kalkulace změn

KZ3 – klientská změna 3

Možnost změn položek jako v KZ1 a KZ2 a dále:

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

b. změny vyžadující bourací práce

c. změny vyžadující konzultaci s architektem lokality

Náklady na zpracování KZ3: 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 zařazení 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.

Na základě odsouhlaseného Protokolu změn bude před dokončením provedena kalkulace požadovaných klientských změn, v níž budou rovněž zohledněny cenové rozdíly mezi standardem a skutečným výběrem Budoucího kupujícího. Mohou v ní být také provedeny odpočty za nerealizované dodávky a montáže, a to v případě postupu dle odst. č. 2 Hlavních zásad klientských změn. Po odsouhlasení kalkulace Budoucím kupujícím bude případný cenový rozdíl promítnut do konečné ceny uvedené v Kupní smlouvě a uhrazen s poslední splátkou dle splátkového kalendáře nejpozději před podpisem Kupní smlouvy.

V případě, že Budoucí kupující požaduje změny, u kterých se předpokládá větší finanční rozdíl oproti standardům, je možno před případnou realizací provést jejich cenový odhad.

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

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

platné od 25. 5. 2021