

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 Mgr. Jan Jordán Jan.Jordan@era-reality.cz (dále jen **Manažer KZ**), jednatel společnosti Byty Domy Nemovitosti s.r.o., (případně jím jmenovaný zástupce), která zastupuje na základě Plné moci v plném rozsahu generálního dodavatele stavby a developera, tj. budoucího prodávajícího (dále také jen **Stavitel**).

Klientské změny může s přiděleným makléřem (dále také jen **makléř**), Manažerem KZ a případně i s dodavatelem standardního vybavení (viz. dále **Studia**) předběžně projednávat Budoucí kupující (dále také jen **klient**) bytu na základě **Žádosti o KZ**, nejdříve však **po uzavření Rezervační smlouvy** na konkrétní bytovou jednotku a složení Rezervační zálohy.

Základní podmínkou pro plnohodnotné jednání se Studií a finálním nacenění KZ klienta, je však možné **až po uzavření SOSBK** na vybranou bytovou jednotku a **po úhradě 1. řádné zálohy** na kupní cenu.

Zásadním dokumentem a výstupem z procesu projednávání a nacenění KZ je tzv. **Protokol o klientských změnách**, který bude tvořit přílohu či Dodatek SOSBK.

Upozornění: Klient může uplatňovat KZ při splnění všech výše uvedených podmínek, ale jen do posledního dne termínů uvedených u jednotlivých KZ, případně termínů sdělených Manažerem KZ (viz. dále).

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 výhradně změny dekorů obkladů, dlažeb, plovoucích podlahy, dveří a obložek dveří v rozsahu nabídky standardů, ale bez nutnosti jakýchkoliv stavebních úkonů či změn.**

Poplatky KZ typu A:

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

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

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

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

- obkladů a dlažeb
- plovoucí podlahy

POZOR!

Je potřeba počítat s tím, že změna podlahy si většinou vyžádá také změnu výšky podlahy, proto musí být Žádost o KZ podána s předstihem (před termínem vylití hrubých podlah) a cena bude dokalkulována nejen o rozdílovou cenu typu podlahy, ale i o výšku hrubého betonu navíc (vinyl/lamino/dlažba)

- koncových sanitárních zařizovacích předmětů (vana x sprcha, umyvadlo atd...)
- typu vnitřních dveří
- maleb, nátěrů a podobně

Tyto změny jsou změny bez dopadu na změnu dispozice bytu, bez zásadního dopadu do změn instalačních rozvodů a bez dopadu na způsob montáže materiálu. Výběr sortimentu tzv. nadstandardů proběhne u určených Dodavatelů standardního vybavení projektu (viz. níže).

Poznámka: Změny typu B většinou nevyžadují konzultaci s projektantem stavby. Klient si však může zadat vypracování architektonických návrhů řešení interiéru dle svých požadavků (obklady a dlažby – koupelna, WC, předsíň, ...), ale tyto potenciální změny musí být projednány a odsouhlaseny stavitelem.

Poplatky KZ typu B:

- **Manipulační poplatek** **7.500,- Kč**
- **Cena za realizaci KZ typu B se bude skládat**
 - o jednak z ceny obsahující náklady spojené s přípravou návrhu změny
 - o zejména z ceny vybavovacích předmětů a materiálů, montáže a prací, vše kalkulováno formou tzv. přípočtů a odpočtů
 - o z ceny za stavební připravenost, vč. stavebních přípomocí atd.
- **Náhrada režijních nákladů** **10 %** z objemu realizované klientské změny (z rozdílu mezi původní a novou cenou z částky bez DPH)

Náklady spojené s realizací KZ typu B představují zejména

- případné náklady na činnost architekta a projekční činnost v sazbě 1.400,- Kč/hod. (potřebu projekčních prací určuje budoucí prodávající)
- konzultační činnost a činnost stavebního technika, rozpočtáře, příp. ostatních stavebních profesí v sazbě 850,- Kč/ hod.
- příp. cenu za znalecké posudky, příp. posudky autorizovaných inženýrů nebo architektů.
- náklady na případnou koordinační a inženýrskou činnost budou stanoveny podle honorářového řádu.

3. Klientské změny typu C – 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: Dispoziční změny typu C – vyžadují vždy konzultaci s projektantem stavby.

UPOZORNĚNÍ:

Vzhledem ke způsobu využití prostoru jednotlivých bytových jednotek a dalším návaznostem na instalace, statiku atp. je nepravděpodobné, že bude moci být žádost o KZ typu C bez vysokých pořizovacích nákladů vyhověno!

POZOR!

- změny zařizovacích předmětů v koupelnách si vyžadující vždy úpravu či posunutí odpadů nebo rozvodů ZTI (např. výměna sprchového koutu za podlahový žlábek apod.)
- změny vyžadující případnou úpravu výšky podlahy, budou možné pouze do termínu vylití hrubých podlah.
- úpravy rozvodů elektro, např. úpravy kuchyňské linky, budou možné pouze do termínu realizace hrubých omítek.

Poplatky KZ typu C:

- **Manipulační poplatek** **30.000,- Kč**
- **Cena za realizaci KZ typu B se bude skládat**
 - jednak z ceny obsahující náklady spojené s přípravou návrhu změny
 - zejména z ceny vybavovacích předmětů a materiálů, montáže a prací, vše kalkulováno formou tzv. přípočtů a odpočtů
 - z ceny za stavební připravenost, vč. stavebních přípomocí atd.
- **Náhrada režijních nákladů** **10 %** z objemu realizované klientské změny (z rozdílu mezi původní a novou cenou z částky bez DPH)

Náklady spojené s realizací KZ B představují zejména

- případné náklady na činnost architekta a projekční činnost v sazbě 1400,- Kč/hod. (potřebu projekčních prací určuje budoucí prodávající)
- konzultační činnost a činnost stavebního technika, rozpočtáře, příp. ostatních stavebních profesí v sazbě 850,- Kč/ hod.
- příp. cenu za znalecké posudky, příp. posudky autorizovaných inženýrů nebo architektů.
- náklady na případnou koordinační a inženýrskou činnost budou stanoveny podle honorářového řádu.

II. KROK ZA KROKEM PŘI ŘEŠENÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN

1. Makléř projedná s klientem způsob a vysvětlí pravidla provádění KZ
2. Klient poté vyplní a zašle/předá Žádost o KZ makléři, ten ji předá Manažerovi KZ
3. Manažer KZ Žádost o KZ posoudí, případně projedná se stavitelem reálnost provedení, vše zaznamená do Žádosti, případně dodatkem Žádost doplní a upraví
4. Manažer KZ zašle upravenou Žádost klientovi i do subdodavatelských Studií, kterých se budou klientovy KZ týkat (může to být jedno Studio, nebo i všechny tři..)
5. Klient si sám domluví schůzku v příslušných Studiích a následně osobně v každém Studiu projedná svůj požadavek a provede s pomocí manažera Studia výběr jednotlivých vybavovacích předmětů a materiálů
6. Každé Studio vypracuje Cenovou nabídku vybraných položek a klient podpisem potvrzené Cenové nabídky od všech Studií zašle Manažerovi KZ, který všechny Cenové nabídky KZ zkolektuje a zašle je Dodavateli stavby
7. Stavitel připraví a dopočítá případné související stavební práce a zašle Manažerovi KZ celkovou částku KZ
8. Manažer KZ jednotlivé ceny zapíše do Protokolu klientských změn, připočte Manipulační poplatek a předloží klientovi výslednou cenu Klientských změn k odsouhlasení
9. Klient podepíše finální Protokol o KZ a uhradí dohodnutou cenu na účet Stavitele
10. Ihned (a teprve) po úhradě ceny KZ začne Stavitel ve spolupráci se Studiemi na daných změnách pracovat a podepsaný Protokol o KZ se stane Dodatkem Smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

UPOZORNĚNÍ!

Celý systém řešení KZ je poměrně komplikovaná záležitost, proto je vše nastaveno tak, že se v rámci jedné Žádosti o KZ a jednoho Protokolu o KZ může provádět postupně více různých prací a dodávek.

Jakmile je však Protokol o KZ vyplněn a předán Staviteli (a Studiím) k realizaci, každý případný další požadavek klienta už se musí řešit novou Žádostí o KZ a celé „kolečko“, tj. Žádost – schválení – výběr – nacenění – odsouhlasení – Protokol o KZ č.2 - úhrada ceny – zahájení prací atd., musí proběhnout znovu. Proto je celý systém provádění KZ nastaven tak, že by se vše mělo zvládnout jednou Žádostí o KZ.

V případě doplňujícího požadavku o další KZ se manipulační poplatek zvyšuje vždy o 100 %, tzn. např. z 7.500 Kč na 15.000 Kč atd.

SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTY

Ke stažení k dispozici na webu projektu www.NoveBytyvAleji.cz)

- A. Žádost o klientské změny
- B. Pravidla a postup při řešení klientských změn
- C. Standardní vybavení bytových jednotek
- D. Protokol o klientských změnách

III. VYBRANÍ DODAVATELÉ STANDARDNÍHO VYBAVENÍ

INTERIÉROVÉ DVEŘE

Sepos interiéry www.Sepos.cz	STUDIO	Brno, Vídeňská 815/89 a
		p.Stehlíková, p.Šmídek tel.: 728 375 732, 705 283 445

STANDARD: Vnitřní bytové dveře plné i část. prosklené, výška 197 cm, folie, **CPL Klasik**, dekory: bílá, šedá west, buk, dub corbridge

BYTY LUX: Vnitřní bytové dveře plné i část. prosklené, nadstandardní **výška 210 cm**, povrch nejvyšší kategorie **CPL PREMIUM DE LUXE**, veškeré dekory k výběru (cca **35 luxusních dekorů**)

PODLAHY

Podlahy Schenk www.schenkbrno@seznam.cz	STUDIO	Brno, Minská 132/100, 616 00
		Pavel Pásztor tel.: 731 447 125

STANDARD: Laminátová plovoucí podlaha **EGGER 7 mm, zátěžová třída 31** (pokoje, kuchyně), dekory: Gold Volcano Oak, Natural Cashmere Oak, Silverside Driftwood, Skydive Oak, Tornado Oak

BYTY LUX: Vinylová podlaha **GERFLOR 2 mm, zátěžová třída 23**, řada luxusních dekorů

KOUPELNY – SANITA, OBKLADY A DLAŽBY

Koupelny Ptáček www.koupelny-ptacek.cz	STUDIO	Brno, M-Palác, Heršpická 5a, 639 00
		pan Jirgala tel.: 724 841 702

STANDARD

- **Obklady a dlažba:** Keramická slinutá dlažba a obklady **SAVOIA ALASKA 30×60 cm a 60×60 cm**, protiskluzová úprava, barevnost dle klienta (koupelny, WC, chodby), výběr z barevných odstínů: beige, gray, black, white, silver
- **Zařizovací předměty** (umyvadla, sprchy, vany, baterie, WC...) **IDEAL STANDARD, GROHE, VITRA, GEBERIT**

BYTY LUX:

- **Obklady a dlažba:** Velkoformátová keramická slinutá dlažba a obklady **SAVOIA ALASKA 60×120 cm a 60×60 cm**, protiskluzová úprava, barevnost dle klienta (koupelny, WC, chodby), výběr z barevných odstínů: ivory, sand, gray, graphite
- **Zařizovací předměty** (umyvadla, sprchy, vany, baterie, WC...) **HANS GROHE VERNIS BLEND, LAUFEN PRO S, , GEBERIT SIGMA**

UPOZORNĚNÍ

Klientské změny standardního vybavení lze řešit pouze u uvedených dodavatelů.

Platné od 15.6.2025