

PRAVIDLA KLIENTSKÝCH ZMĚN

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

Zásady klientských změn

Po uzavření Rezervační smlouvy na bytovou jednotku a úhradě rezervačního poplatku je budoucí kupující (klient) oprávněn předložit své požadavky na změny oproti standardnímu provedení bytové jednotky. Klient je oprávněn požadovat pouze takové KZ, jež nebudou zasahovat do obvodových konstrukcí objektu, protipožárních opatření, společných vnitřních rozvodů instalací a které nebudou mít dopad na vnější vzhled objektu a společných prostor. Všechny uplatňované KZ nebudou v rozporu s platnými zákony, vyhláškami a normami v tomto oboru. Podmínkou provedení KZ je to, že změna nesmí znehodnocovat, omezovat či jinak znevýhodňovat ostatní přilehlé byty a prostory a musí být v souladu s platnými zákony.

Vzhledem k celkové organizaci stavby není možné, aby si klient sám zajišťoval dodávky materiálů nezbytných k provedení KZ mimo systém hlavního zhotovitele stavby. Veškeré práce a dodávky jsou prováděny tímto zhotovitelem, který zajistí i realizaci příslušných KZ. V rámci zákaznických změn lze provádět výběr materiálů pouze u výhradních dodavatelů určených budoucím prodávajícím, a to ve stejné nebo vyšší katalogové ceně nežli uvedené v seznamu standardů. Výhradním dodavatelem standardního a nadstandardního vnitřního vybavení (dlažby, obklady, zařizovací předměty apod.) je firma SIKO s.r.o., sídlící na adrese České Vrbné 2376, 370 11 České Budějovice 2. Pokud si budoucí kupující vybere materiál či zboží v nižší cenové nabídce, než je standard, tento rozdíl ceny nebude vyplácen, ani odečítán od celkové ceny bytové jednotky a je považován za standard, který je zahrnutý v ceně bytové jednotky. Zhotovitel si vyhrazuje právo na rozšířit dodavatele bytových standardů.

Z důvodu provázanosti klientských změn s technologickým a časovým postupem výstavby budou při požadavku KZ pro každého jednotlivého klienta individuálně stanoveny termíny pro předložení, projednání a schválení klientských změn. Termíny pro KZ budou stanoveny s ohledem na aktuální stav realizace prací na stavbě, později již nemusí být přijímány. V žádném případě nesmí realizací klientských změn dojít k prodloužení termínu dokončení celé stavby. Schválení či neschválení klientské změny je v kompetenci investora či generálního dodavatele.

Rozdělení klientských změn

Klientské změny jsou prováděny buď zdarma nebo za nevratnou finanční úhradu, dle typu a rozsahu klientské změny (KZ). Tato jednorázová finanční úhrada slouží zejména na pokrytí administrativních a časových nákladů na realizaci té které vybrané změny či změn (konzultace s klientem, konzultace s vybraným dodavatelem, zkoordinování jednotlivých řemesel, sepsání změnového listu, příp. zakreslení do projektové dokumentace pro změnu ke kolaudaci stavby apod.)

Klientské změny jsou rozříděny do čtyř kategorií KZ 0 až KZ 4. Je-li v jednu chvíli podáno více návrhů na změnu, pak je požadována úhrada pouze jednou paušální částkou, a to vždy v hodnotě dle nejvyšší dosažené kategorie KZ. Samostatnou položkou jsou účtovány případné náklady na práci projektanta.

„Klientská změna – KZ 0“

Takovéto změny jsou bez dopadu na rozsah výměry, nebudou mít žádný vliv na standardní stavební dispozice bytu, rozvody instalací a nebudou vyžadovat zásahy do konstrukcí a záměnu za jiný typ materiálů či změnu dispozic a rozmístění zařizovacích předmětů a nedojde ke koncové změně ceny za případnou změnu materiálu či vzniku vícenákladů s montáží. Jedná se tedy o více méně estetické změny, např. ve smyslu výběru jiné barvy obkladu, dlažby, podlahy či dekoru dveří, avšak při zachování vybraného typu materiálů. Materiály vybrané u našich výhradních dodavatelů standardů a nadstandardů se považují za standardní, pokud jejich cena nepřekročí částku uvedenou v seznamu standardů.

Náklady na zpracování KZ 0 = ZDARMA. Individuální kalkulace rozdílu ceny oproti standardu (D+M) = Nevzniká

„Klientská změna – KZ 1“

Jedná se o klientskou změnu bez zásahu do dispozice bytu, avšak již je uvažováno se změnou sortimentu standardu vybavení bytu na tzv. nadstandard s doplatkem (jiné obklady, podlahy, koncové sanitární předměty apod.) dle nabídky dodavatele, které nemají významný dopad na změnu instalačních rozvodů. Jedná se o výměnu kus za kus, případně o změnu výměry povrchových úprav (obkladů, dlažeb, podlahy, změny výšky obkladů, změny typu dveří bez změny rozměru a typu montáže dveří, zrušení dveřního otvoru atd.) při změně jednotkové ceny oproti standardu.

Pozn. Zhotovení rozvodů instalací ke kuchyňské lince, která není standardní dodávkou díla (bytu) je možné provést v rámci KZ 1.

Náklady na zpracování KZ 1 = 3.000, - Kč bez DPH + individuální kalkulace rozdílu nákladů (D+M)

„Klientská změna – KZ 2“

Jedná se o úpravy vnitřních dispozic bytu, ale jsou bez zásahu do nosných konstrukcí objektu, protipožárních opatření, společných vnitřních rozvodů instalací a bez jakéhokoliv dopadu do vnějšího vzhledu objektu a společných prostor. Jedná se o úpravy na žádost klienta, jako např: posunutí, prodloužení, zkrácení, zrušení příčky mimo standard, rozšíření o další dveřní otvor, stavební pouzdro pro posuvné dveře, změnu umístění zařizovacích předmětů apod. Součástí této KZ je i případná úprava topných těles, osvětlení, či změna typu topného tělesa a změna rozvodů elektroinstalace, rozvodů vody a kanalizace.

Náklady na zpracování KZ 2 = 5.000, - Kč bez DPH + individuální kalkulace rozdílu nákladů (D+M)

Náklady na projektanta: dle individuální kalkulace (jednotková cena 500,-Kč/hod bez DPH)

„Klientská změna – KZ 3“

Jedná se o komplikované změny rozsáhlého charakteru, často se zásahy do konstrukcí, které vyžadují individuální přístup dle povahy a rozsahu změny. Do této kategorie jsou zahrnuty veškeré změny vyžadující konzultace projektanta a případně změnu SP. Možnost instalace klimatizačních jednotek (při dostatečném příkonu el. energie), příprava pro zabezpečovací systém, nestandardní řešení přípravy instalačních sítí, stavebních úprav se zásahem do nosných stavebních konstrukcí a statiky a dalších složitých nadstandardních změn a úprav. Tato kategorie klientských změn je umožňována jen ve zcela výjimečných případech.

Náklady na projektanta: dle individuální kalkulace (jednotková cena 500,-Kč/hod bez DPH)

Náklady na zpracování KZ 3 = 7.000, - Kč bez DPH + individuální kalkulace změn

Postup při projednávání klientských změn

A. Projednání

Klient se musí zajímat o průběh stavby a v případě požadavku na změny, pak včas kontaktovat zástupce hlavního zhotovitele stavby (Robert Štěpáník, tel. 603 209 599, email: robert.budejovice@gmail.com), k projednání požadovaných klientských změn (KZ). Na schůzce klient obdrží informace o postupu realizace KZ tj. základní prověření možností akceptace požadovaných KZ, přiřazení uvažovaných KZ do konkrétní kategorie KZ, stanovení dalšího postupu, určení termínů pro předložení, projednání a schválení KZ a informace o orientačních nákladech spojených s KZ. Dále bude klient vyzván k návštěvě vzorkoven výhradních dodavatelů standardního a nadstandardního materiálu pro stavbu; konkrétně zde klient uskuteční výběr materiálu a zboží pro kompletaci bytu: zařizovací předměty zdravotních instalací a další (koupelna, WC, obklady, dlažby, zařizovací předměty, podlahové krytiny, interiérové dveře.) Pokud klient včas, tedy do stanoveného termínu zhotovitelem, neuskuteční výběr materiálů u výhradních dodavatelů zhotovitele, bude byt zrealizován ve standardním provedení. Stejně tak to platí při požadavku stavebních úprav a změn rozvodů elektřiny, umístění, počtu a typu zásuvek a vypínačů, umístění topných těles či umístění zařizovacích předmětů. I zde klient musí včas, tedy do stanoveného termínu zhotovitelem, předložit přesné rozkreslení požadovaných změn a to tak, aby z tohoto výkresu bylo bez pochyb jasné, polohové umístění a typ předmětné změny s textovým popisem požadovaných změn. Pokud klient včas neuskuteční výběr materiálů u výhradních dodavatelů nebo v čas nedodá podklady pro změny, bude byt zrealizován ve standardním provedení dle PD.

B. Soupis

Na závěr provedení výběru ve vzorkovnách výhradních dodavatelů materiálu vždy klient obdrží specifikaci vybraného materiálu, (specifikace vybraného materiálu je jedním z podkladů pro celkovou kalkulaci klientských změn). Po shromáždění veškerých podkladů pro KZ bude s klientem sepsán a schválen „Změnový list bytu“, kde bude uveden soupis požadovaných změn a případné požadavky na zpracování výkresové dokumentace dle konkrétní kategorie KZ, jehož přílohou budou jednotlivé specifikace vybraných materiálů, případně grafické schéma atd. Po schválení „Změnového listu bytu“ uhradí klient do 5 pracovních dnů nevratnou finanční úhradu, tzv. poplatek, který kryje náklady za zpracování příslušné klientské změny dle určené kategorie KZ (KZ 0 až KZ 3). Bez úhrady poplatku nebude KZ předána k dalšímu zpracování.

C. Cenová kalkulace

Následně bude provedena celková cenová kalkulace nákladů na realizaci požadovaných klientských změn, která bude zahrnovat případné náklady na projekční práce v souladu s určenou kategorií KZ. Po vypracování kalkulace bude klient vyzván k jejímu projednání a schválení. Klient je povinen vyjádřit se ke kalkulaci nejpozději do 3 pracovních dnů od jejího převzetí. Po schválení předložené ceny příslušné KZ proběhne závěrečná schůzka mezi prodejcem a klientem, jejímž výsledkem bude uzavření dodatku ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní. Tento Dodatek včetně odsouhlasené kalkulace, která navazuje na odsouhlasené KZ včetně příloh, se stává nedílnou součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní. V případě, že klient nebude souhlasit s nabídkovou kalkulací a od klientské změny z tohoto nebo kteréhokoliv jiného titulu odstoupí, klientovi propadá nevratný poplatek za zpracování příslušné klientské změny, a to i v případě jeho odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

D. Realizace

Realizace klientských změn (tj. její faktické provedení během výstavby) bude zahájena po podpisu dodatku smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

Zhotovitel si vyhrazuje právo na případnou změnu postupu řešení KZ s ohledem na typ požadované KZ.