

Pravidla řízení klientských změn

DOMOPLAN - Apartmány Filipovice

Příloha „SoBKS“

Budoucí prodávající a Budoucí kupující se vzájemně dohodli na principu a zásadách možného uplatňování požadavků klientských změn (dále také jen „KZ“) dle těchto pravidel klientských změn.

1. Uplatňování klientských změn

Podmínkou pro zahájení jednání s Klientem o klientských změnách je řádně uzavřená „Smlouva o uzavření smlouvy budoucí kupní“ (dále jen „SoSBK“) na příslušnou bytovou, nebo případně nebytovou jednotku, a zároveň uhrazené, v SoSBK dohodnuté, zálohové platby z Budoucí kupní ceny včetně DPH. Výše minimálně nutné uhrazené platby se určuje dle kategorie KZ.

Klientovi je umožněno řešit klientské změny v souladu s těmito pravidly s tím, že uplatnění požadavku probíhá formou zpracování a podepsání Protokolu o projednání klientských změn (dále jen „PZ“) a současným uhrazením příslušného poplatku za zpracování KZ na bankovní účet předepsaný v PZ, a musí být učiněno v termínu, který je z hlediska realizace přijatelný a akceptovatelný.

2. Zásady klientských změn

Budoucí kupující může požadovat pouze takové KZ, které nebudou zasahovat do obvodových stěn, stropů, statiky objektu, svislých rozvodů všech medií, protipožárních opatření, a budou bez jakéhokoliv dopadu na vnější vzhled budovy a na společné části budovy.

Ve výjimečných případech např. při spojování, nebo rozdělování bytových jednotek, je možný zásah do nosných konstrukcí (pouze na základě souhlasného stanoviska projektanta a statika). V některých případech může dojít zároveň např. ke změně stavebního povolení apod. Platí, že Budoucí kupující uhradí všechny náklady a poplatky se změnou související.

Vzhledem k celkové organizaci stavby není možné, aby si Budoucí kupující sám v průběhu výstavby objektu zajišťoval dodávky materiálů nezbytných k provedení KZ mimo systém generálního zhotovitele stavby a vybraných subdodavatelů. Veškeré práce a dodávky jsou prováděny tímto zhotovitelem, který zajistí kompletní realizaci příslušné KZ. Výjimku tvoří provedení jednotky do tzv. kolaudačního minima, kdy je jednotka vystrojena pouze tak, aby bylo možno zkolaudovat jednotku v rámci kolaudace budovy, ale nejsou instalovány prvky standardního provedení, tedy zařizovací předměty, obklady, dlažby, nášlapné vrstvy podlah, interiérové dveře. Cena za provedení bytu do kolaudačního minima bude stanovena formou odečtení (nerealizování) všech položek Standardu a přičtení nákladů na realizaci kolaudačního minima. Jakékoli práce na jednotce v gesci klienta mohou začít až po předání jednotky klientovi. KZ nesmí znehodnocovat, omezovat či jinak znevýhodňovat ostatní přilehlé jednotky a prostory a musí být v souladu s platnými zákony, vyhláškami a normami.

3. Kategorie klientských změn

Klientské změny jsou rozděleny podle charakteru a složitosti změny do tří kategorií, označených **KZ-A, KZ-B a KZ-C**.

Jednotlivé kategorie mají stanovenou výši nevratné finanční úhrady v podobě poplatku za zpracování. V tomto poplatku už je zahrnuto zpracování projektové dokumentace KZ.

Budoucí kupující má nárok požadovat změny odpovídající dané kategorii KZ a kategoriím nižším.

3.1. Klientská změna KZ-A – poplatek za zpracování 3.000,-Kč bez DPH.

Jedná se o klientskou změnu bez zásahu do dispozičního řešení jednotky. Předmětem této kategorie jsou individuální požadavky na záměnu jednotlivých položek kvalitativního standardu, na který je kalkulována Budoucí kupní cena dle SoSBK. Po dohodě je možné realizovat záměnu za klientem preferované výrobky ze sortimentu vybraných subdodavatelů (podlahové studio, koupelnové studio, apod.), které jsou běžně dostupné a architektonicky slučitelné s projektem. Do této kategorie jsou zejména zahrnuty požadavky na změnu podlahových krytin a obkladů, vnitřních bytových dveří, záměnu koncových sanitárních zařizovacích předmětů z variant standardů a nadstandardů Budoucího prodávajícího, resp. smluvního partnera či partnerů. Při výběru nadstandardních variant je vystaven rozdílový rozpočet bytu a je navíc vyčíslena částka doplatku. Pro každou jednotku bude vystaven tzv. Rozpočet Standardu, ve kterém jsou uvedeny ceny položek standardu (tento rozpočet bude stanoven při zahájení výstavby a jde o ceny mezi Budoucím prodávajícím a Zhotovitelem stavby). Rozdílový rozpočet je rozdíl cen nadstandardních a standardních položek. Položky standardních položek se odečítají v hodnotě 100% jejich cen.

3.3. Klientská změna KZ-B – poplatek za zpracování 6.000,-Kč bez DPH. Pro tuto KZ je nutná uhrazená zálohová platba z Budoucí kupní ceny bytu v minimální výši 10%.

Jedná se o změnu instalačních rozvodů i elektroinstalací a pozic jejich koncových prvků, nestandardní řešení přípravy instalací pro kuchyňskou linku, dále pak dílčí úpravy dispozičního uspořádání bytu, které jsou zcela bez zásahu do svislých i vodorovných nosných konstrukcí, statiky, protipožárních opatření, svislých rozvodů všech energií apod.

Jedná se o úpravy typu např. posun - prodloužení - zkrácení - zrušení příčky a/nebo dveřního otvoru – zahrnuje i těmito změnami vyvolané potřebné úpravy instalačních sítí atd. Po dohodě je možné realizovat záměnu za klientem preferované výrobky ze sortimentu vybraných subdodavatelů (podlahové studio, koupelnové studio, apod.), které jsou běžně dostupné a architektonicky slučitelné s projektem, přičemž pro tyto změny platí stejný systém jako pro KZ-A.

3.4. Klientská změna KZ-C – poplatek za zpracování 35.000,-Kč bez DPH. Pro tuto KZ je nutná uhrazená zálohová platba z Budoucí kupní ceny bytu v minimální výši 10%.

Jedná se o změny, které svým charakterem a povahou vyžadují individuální přístup k jejich řešení a zpracování. Do této kategorie je zahrnuto mimo jiné slučování (rozdělování) dvou i více bytů s následnými úpravami dispozičního řešení a veškeré změny vyžadující konzultace a stanoviska statika, specialistů atd.

4. Termíny pro uplatnění klientských změn

V případě, že Budoucí kupující má zájem uplatnit klientské změny, je žádoucí, aby jejich projednávání zahájil neprodleně po uzavření SoSBK. Budoucí kupující musí respektovat nejpozdější termíny pro uplatnění klientských změn z důvodu vazby na stupeň rozestavěnosti projektu.

Budoucí kupující se o aktuální možnosti uplatnění konkrétní kategorie KZ musí informovat u Budoucího prodávajícího, který prověří situaci ve vztahu ke konkrétnímu bytu u generálního zhotovitele stavby.

Obecně však platí, že je nutno odsouhlasit KZ a uhradit platby dle bodu 5.5 v termínech nejpozději:

KZ-A: 15.06.2019

KZ-B: 15.03.2019

KZ-C: 30.11.2018

Pokud Budoucí kupující svůj požadavek na klientskou změnu neprojedná v termínu z hlediska postupu realizace přijatelném a akceptovatelném a/nebo následně neuzavře písemný Dodatek k SoSBK a/nebo neuhradí stanovené platby ve stanovených termínech, bude příslušná jednotka realizována dle kvalitativního standardu, který je přílohou SoSBK.

5. Postup při projednávání, oceňování, realizaci a vyúčtování KZ

5.1. Změny budou specifikovány v „Protokolu o projednání klientských změn“ (dále „PZ“) a jeho přílohách zohledňujících požadavky Klienta. PZ musí být odsouhlasen Klientem (podepsán každý list protokolu a jeho příloh). Toto se týká všech kategorií KZ.

5.2. Po podpisu PZ, Budoucí kupující nejpozději do 5-ti pracovních dnů uhradí na předepsaný bankovní účet nevratnou finanční úhradu v podobě poplatku za zpracování KZ ve výši předepsané pro kategorii KZ, do které je souhrn změn svým charakterem zařazen. Bez uhrazení tohoto nevratného poplatku nebude KZ zpracována projekčně a ani nedojde k ocenění KZ.

5.3. Na základě požadavků Klienta specifikovaných v PZ a jeho přílohách bude Objednatelem zpracována potřebná dokumentace KZ a bude provedeno ocenění KZ. Ocenění musí postihnout všechny náklady nutné ke zrealizování požadované KZ a podle přesné specifikace KZ. Budoucí kupující bere na vědomí, že projednání KZ může být přímo s obchodním partnerem Budoucího prodávajícího.

5.4. Po zpracování cenové nabídky bude Budoucí kupující okamžitě vyzván k projednání této nabídky a ke konečnému vyjádření. Budoucí kupující je povinen písemně akceptovat nebo zamítnout cenovou nabídku a toto vyjádření předat budoucímu prodávajícímu, nejpozději však do tří pracovních dnů od převzetí ocenění.

5.4. Odpočty jednotlivých položek při změně zejména podlahových krytin a obkladů, vnitřních bytových dveří, koncových sanitárních zařízovacích předmětů a jiných prvků standardního vybavení budou počítány ze smluvených cen mezi Budoucím prodávajícím a Zhotovitelem stavby.

5.5. V případě, že Budoucí kupující bude souhlasit s předloženým návrhem ceny příslušné KZ, bude nejpozději do 5-ti pracovních dnů od předložení cenové nabídky uzavřen Dodatek k SoSBK (dále „Dodatek“) na provedení KZ dle PZ, projektové dokumentace KZ a oboustranně odsouhlasené cenové nabídky. Tento Dodatek včetně odsouhlasené cenové nabídky, která navazuje na odsouhlasený PZ včetně příloh, se stává nedílnou součástí SoSBK. Nebude-li Klientem tento Dodatek podepsán do 5-ti pracovních dnů od převzetí ocenění, má zhotovitel právo provést byt ve standardním provedení.

Na základě podepsaného Dodatku má Budoucí kupující povinnost uhradit 100 % dohodnuté ceny za KZ na předepsaný bankovní účet pod dohodnutým variabilním a specifickým symbolem nejpozději v termínu do 5-ti pracovních dnů od podpisu Dodatku.

5.6. Na základě včasné provedené platby bude vydán Realizační příkaz (dále „RP“) k vlastnímu provedení klientské změny.

V případě, že cena za KZ nebude připsána na předepsaný bankovní účet do 5-ti pracovních dnů od podpisu Dodatku, změna nebude realizována a nevratný poplatek za zpracování propadá.

5.7. V případě, že Budoucí kupující nebude souhlasit s cenovou nabídkou a od klientské změny z tohoto nebo kteréhokoliv jiného důvodu odstoupí, Budoucímu kupujícímu propadá nevratný poplatek za zpracování.

5.8. V případě odstoupení Budoucího kupujícího od SoSBK budou do závěrečného vyúčtování započteny veškeré náklady související s uvedením bytové jednotky zpět do původního kvalitativního standardu.

5.9. Každá nově dodatečně požadovaná KZ bude řešena a posuzována samostatně dle těchto pravidel včetně povinnosti úhrady nevratné finanční úhrady, poplatku za zpracování.

5.10. Případné odpočty znamenající zápornou výslednou cenu KZ budou předmětem konečného vyúčtování doplatku Budoucí kupní ceny.