

Pravidla klientských změn (KZ)

pro bytový projekt „JAVORNICKÁ – Rychnov nad Kněžnou“

Každý klient (tzn. budoucí kupující) tohoto bytového projektu má možnost se seznámit se základním vybavením bytů jednak v popisu Standardy bytových domů (viz Příloha Rezervační smlouvy a Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní) a jednak s detailnějším výběrem zvolený investorem (tzn. budoucím prodávajícím) a to na příslušných webových stránkách projektu v Rychnově

www.bytyagile.cz

Příslušné vzorky na zvolené dlažby, obklady, vinylové podlahy a vnitřní dveře budou v příslušných barvách také k prohlédnutí u příslušného prodejce p. Jiřího Ptáčka při podpisu smluv o uzavření budoucí smlouvy kupní s možností volby z několika zvolených barev standardního provedení a zanesením do příslušného formuláře.

Stejně tak mají klienti možnost zaslat dodatečně volbu dodatečně koordinátorovi klientské změny pí. Ing. Kateřině Pulkrábkové (kontakt níže).

V případě, že klienti budou požadovat individuální přístup a výběr jiných povrchových materiálů od předem vybraných dodavatelů stavby, pak je potřeba dodržovat následující postup a termíny, tak, aby mohly proběhnout požadované změny ku spokojenosti klienta.

1. POSTUP VYŘIZOVÁNÍ KZ

a. NÁROK UPLATNĚNÍ KZ

- Nárok na uplatnění klientských změn (dále jen KZ) vzniká klientovi až na základě podpisu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní mezi klientem (budoucím kupujícím) a investorem (budoucím prodávajícím) tj. společností AGILE spol. s.r.o. a zaplacení první splátky z kupní ceny.
- Klient může uplatnit svůj nárok na realizaci požadované klientské změny v jednotlivých bytech, nejpozději do termínů pro uplatnění klientských změn tak, aby nebyl ohrožen průběh výstavby a termín dokončení celého daného stavebního objektu. Termíny pro uplatnění KZ na každý stavební objekt jsou uvedeny v samostatném dokumentu u příslušného koordinátora KZ.
- Po závazných termínech pro uplatnění KZ má investor právo KZ odmítnout, zvláště, pokud by realizace KZ mohla ovlivnit termín dokončení celého díla.

b. PROJEDNÁNÍ KLIENTSKÉ ZMĚNY

- požadavek na klientské změny přijímá od budoucích vlastníků bytů (dále jen „klientů“) určená osoba za investora, tzv. koordinátor klientské změny:
Ing. Kateřina Pulkrábková, tel.: 602 159 930,
Email: pulkrabkova@agilevm.cz

Převzetí požadavku KZ může být řešen s klientem buď osobně a pak bude vyplněn protokol nazvaný „**Protokol o projednání KZ**“, kde budou klienti seznámeni se standardy projektu, možnostmi a systémem vyřizování

případných změn vyvolaných klientem, nebo také písemně Emailem, kdy se tato komunikace považuje za závaznou.

- Protokol či Email o projednání KZ bude obsahovat stručný popis a klasifikaci změn, termíny pro odevzdání KZ, případně požadavek na grafické znázornění, datum a podpis klienta.
- Na základě tohoto Protokolu či Emailu o projednání KZ klient pak kontaktuje jednotlivé zpracovatele KZ podle typu KZ a prokáže se tímto podepsaným protokolem.
- Klient si předem vždy telefonicky domluví termín schůzky v jednotlivých klientských centrech.

c. TYPY KZ A ZPRACOVATELÉ KZ

Klientské změny (dále jen „KZ“) se pro účely této smlouvy dělí do následujících typů KZ

- **KZ „A“ – DVEŘE** - jedná se o KZ týkající se změn interiérových dveří, zárubní a kování v jednotlivých bytech
Zpracovatel a dodavatel: **Klientské centrum dveře: SEPOS Lanškroun**, Lázeňská 120, 563 01 Lanškroun, **kontaktní osoba: p. Mgr. Lukes, tel.: 567 300 224, Mobil: 724 720 346, www.sepos.cz**
- **KZ „B“ – PODLAHY** - jedná se o KZ týkající se změn nášlapné vrstvy vinylových podlah a lišt v jednotlivých bytech
Zpracovatel a dodavatel: **Klientské centrum podlahy: B-floor**, Komenského 90, Vysoké Mýto, **kontaktní osoba: pí. Benešová, tel.: Mobil: 604 568 679**
- **KZ „C“ – KOUPELNY** – jedná se o KZ týkající se změn obkladů, vnitřních dlažeb, zařizovacích sanitárních předmětů a baterií v jednotlivých koupelnách bytů
Zpracovatel a dodavatel: **Klientské centrum koupelny: PTÁČEK – velkoobchod, a.s., vzorkovna: Instalátér centrum Rychnov nad Kněžnou**, Zbuzany 1062, **kontaktní osoba : pí. Radana Mikulecká, Mobil: 725 526 791, www.koupelny-ptacek.cz**
- **KZ „D“ - INSTALACE** - jedná o KZ týkající se především dispozičních změn zařizovacích předmětů, a s tím souvisejících vnitřních instalací v sociálních zařízeních jednotlivých koupelen bytů
Zpracovatel a dodavatel: **Klientské centrum koupelny: PTÁČEK – velkoobchod, a.s., vzorkovna: Instalátér centrum Rychnov nad Kněžnou,**

Zbuzany 1062, **kontaktní osoba : pí. Radana Mikulecká, Mobil: 725 526 791,**
www.koupelny-ptacek.cz

- **KZ „E“ - DISPOZICE** - jedná o KZ týkající změn vnitřní dispozice bytu, která podléhá vždy schválení a zpracování autora projektu (architekta, generálního projektanta) a investora s nutným cenovým vypracováním „Nabídky KZ“ příslušným zhotovitelem stavby
Zodpovědná osoba a zpracovatel: **koordinátor projektu KZ**

d. POŽADAVEK KZ PODLE TYPŮ

- **KZ „A“, KZ „B“, KZ „C“, KZ „D“** – požadavky na klientské změny přijímají od klientů pracovníci Dodavatele dveří, Dodavatele podlah a Dodavatele koupelen ve svých vzorkovnách na adresách uvedených pod následujícím bodem tohoto dokumentu. Při převzetí požadavku KZ bude s klientem vyplněn protokol nazvaný „**Dílčí protokol KZ**“, kde bude uveden stručný popis změn, termín zpracování KZ (je zároveň termínem předání zpracované změny klientovi k odsouhlasení), datum a podpis klienta. Datum uvedený na tomto protokolu je dále brán jako datum zadání požadavku KZ danému klientskému centru.

KZ „C“ a „D“ – Při první schůzce v klientském centru jsou prezentovány standardní materiály koupelen (obklady, dlažby, zařizovací předměty, vč. rozměrů), kde klient volí barevné provedení a další detaily budoucí realizace, nebo má klient také možnost zvolit zcela odlišné, tzv. nadstandardní materiály. Na základě finální volby vybavení koupelny, koupelnové studio případně zpracuje na další schůzku grafický návrh, jehož výstupem jsou náhledy vizualizace ve 3D provedení a předběžný rozpočet veškerého materiálu. V tomto rozpočtu je detailně specifikován výběr standardních a nadstandardních materiálů vč. montáže. Klientské centrum zpracuje požadovanou změnu zařizovacích předmětů do platných půdorysů a zašle koordinátorovi KZ ke schválení. Schválení event. zamítnutí (s odůvodněním) změny instalací provede koordinátor KZ do 10 pracovních dnů od zaslání zpracovatelem klientského centra.

Nadstandardní vybavení bude klientovi dodáno pouze z nabídky dodavatelů firmy Ptáček koupelny, klientovi bude vždy uváděno v katalogových cenách od výrobců. Při výběru větších formátů obkladů a dlažeb než je standard je třeba počítat s minimálním prořezem 15% a více a množství uvažováno vždy na celá balení. Ke každé jednotlivé koupelně / WC bude jeden grafický návrh zdarma a to včetně drobných úprav (např.

doplnění o listelu, dekor nebo mozaiku); další grafický návrh každé jednotlivé koupelny nebo WC bude již za poplatek **2.000,- Kč** vč. DPH.

- **KZ „E“** – požadavek na klientské změny týkající se změn dispozic přijímá od klientů v první řadě pouze koordinátor klientské změny. Při převzetí požadavku KZ bude s klientem vyplněn buď protokol nazvaný „Dílčí protokol KZ“, nebo Email, kde bude uveden jasný popis změn, případně nějaké grafické znázornění, termín zpracování KZ (je zároveň termínem předání zpracované Změny klientovi k odsouhlasení), datum a podpis klienta. Datum uvedený na tomto protokolu či Emailu, je dále brán jako datum zadání požadavku KZ koordinátorovi.

e. **NACENĚNÍ KZ**

- **KZ „A“ a KZ“B“** – Dodavatel dveří a podlah zpracuje nejpozději do 10 pracovních dnů od převzetí požadavku KZ formulář nazvaný „**Dílčí nabídka KZ**“, v kterém bude přehledně v položkách uveden výpočet finální ceny KZ s uvedením původní ceny standardu v jednotlivých položkách z rozpočtu a nové ceny vybraného nadstandardu v jednotlivých položkách v MOC. Dodavatel Dílčí nabídku KZ s klienty písemně odsouhlasí. Dodavatel nechá jeden výtisk Dílčí nabídky KZ klientovi, jeden vždy zašle koordinátorovi klientských změn.
- **KZ „C“, KZ“D“** – Dodavatel koupelen zpracuje nejpozději do 14 pracovních dnů od převzetí požadavku KZ formulář nazvaný „**Dílčí nabídka KZ**“, v kterém bude přehledně v položkách uveden výpočet finální ceny KZ s uvedením původní ceny standardu v jednotlivých položkách z rozpočtu a nové ceny vybraného nadstandardu v jednotlivých položkách v MOC, přílohou této Dílčí nabídky KZ bude rovněž „technický spárořez“, v kterém zakotví polohu umístění a skladbu obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů a vývodů instalací v koupelnách a WC. Podobu a rozsah technického spárořezu obdrží na vědomí vždy i koordinátor klientské změny. V případě změny dispozičního řešení v rámci koupelny bude součástí Dílčí nabídky **výkres změny instalací odsouhlasený generálním projektantem stavby a opatřeným jeho podpisem.** Dodavatel koupelen Dílčí nabídku KZ s klienty písemně odsouhlasí a tuto ji opatří datem a svým podpisem. Následně nechá jeden výtisk Dílčí nabídky KZ klientovi, jeden zašle vždy koordinátorovi klientské změny a ten předá vždy zhotoviteli stavby.

- **KZ „A“, KZ „B“, KZ „C“** - Koordinátor klientské změny zpracuje nejpozději do 10 pracovních dnů od převzetí poslední Dílčí nabídky KZ od dodavatelů formulář nazvaný „**Nabídka KZ**“, v kterém přehledně uvede zejména:
 - všechny „Dílčí nabídky KZ“ od dodavatelů odsouhlasené klientem
 - pevnou a konečnou cenu za kompletní provedení KZ z Dílčích nabídek KZ, která bude součtem jednotlivých „Dílčích nabídek KZ“. Ze „Změnového listu KZ“ bude patrné, kolik činí přípočty a odpočty oproti původnímu stavu (realizačnímu standardu). Koordinační přírážka zhotovitele stavby v případě změny „A“, „B“ a „C“ je řešena v rámci SoD, není předmětem nacenění a nebude klientovi účtována. Koordinátor klientské změny „**Nabídku KZ**“ s klienty písemně odsouhlasí a tuto ji opatří datem a svým podpisem, což se stává závazným dokumentem a zároveň Dodatkem ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní. Po odsouhlasení je klient povinen uhradit případnou částku za nadstandardní materiály či práce + předpisem stanovenou DPH nejpozději do 30 dnů od podpisu na uvedený účet investora (změny většího charakteru a vyšší částky), nebo bude zohledněna a požadována při závěrečném doplatku.
- **KZ „D“ a KZ „E“** - Zhotovitel zpracuje nejpozději do 10 pracovních dnů od převzetí požadavku KZ (projektová dokumentace změny nebo zakreslení změn instalací) formulář nazvaný „**Nabídka KZ**“, v kterém přehledně uvede zejména:
 - posouzení technického řešení KZ včetně popisu nutných korekcí specifikované klientské změny vyplývajících z technologických postupů,
 - pevnou a konečnou cenu za kompletní provedení KZ včetně všech vyvolaných nákladů. Z ceny klientské změny bude patrné, kolik činí přípočty a odpočty oproti původnímu stavu (realizačnímu standardu).
 - zhotovitel Nabídku KZ s klienty odsouhlasí a tuto ji opatří datem a svým podpisem, což se stává závazným dokumentem a zároveň Dodatkem ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní. Po odsouhlasení je klient povinen uhradit případnou částku za nadstandardní materiály či práce + předpisem stanovenou DPH nejpozději do 30 dnů od podpisu na uvedený účet investora (změny většího charakteru a vyšší částky), nebo bude zohledněna a požadována při závěrečném doplatku.

2. HARMONOGRAM PRO UMOŽNĚNÍ KZ

Orientační harmonogram ukončení předkládání požadavků na změny v bytu každého jednotlivého bytového domu sděluje a zasílá koordinátor KZ.

Požadavky je vhodné řešit ideálně najednou v jeden okamžik, nebo případně i v těchto následujících krocích, tak jak probíhá výstavba každého domu :

1. Úprava vnitřních dispozic bytu pouze v ojedinělých případech a to v dostatečném předstihu
2. Úprava hrubých rozvodů kanalizace a vody v hlavní koupelně pouze v ojedinělých případech
3. Úprava či posun elektro zásuvek pouze v ojedinělých případech
4. Výběr sanitárního vybavení do koupelen (vana, sprchový kout, umyvadlo, WC, baterie)
5. Výběr obkladů a dlažeb do koupelen
6. Výběr vinylové podlahy
7. Výběr vnitřních dveří včetně kování a obložkových zárubní

3. JEDNORÁZOVÉ POPLATKY POUZE ZA PROCESNÍ ZPRACOVÁNÍ KZ

Typ 1. Výběr z položek nebo prvků standardního vybraného provedení bytové jednotky. Standardy – viz 3 klientská centra

Tento výběr nebude mít žádný vliv na standardní stavební dispozice bytu, nebude nutné řešit změnu v projektové dokumentaci, klient si vybere se vzorků předložených standardů, nebude se ani měnit designové provedení obkladů a dlažeb, nebude mít vliv na cenu. Realizace proběhne po dohodě smluvních stran o výběru standardního vybavení ve stanoveném termínu. Pokud budoucí kupující nevybere položku ze standardů v termínu, určí výběr standardu budoucí prodávající.

Poplatek za zpracování klientské změny Typ 1. - 0,- Kč

Typ 2. Výběr z položek nebo prvků jiného provedení bytové jednotky než je standardní. KZ A, B, C a D – viz 3 klientská centra

Tento výběr nebude mít žádný vliv na standardní stavební dispozice bytu, nebude nutné řešit změnu v projektové dokumentaci, klient si vybere jiné vzorky vinylové podlahy a vnitřních dveří, než jsou předložené nabízené standardy, nebo se bude měnit designové provedení standardních vzorků obkladů a dlažeb, výběr bude mít vliv jednak na cenu a jednak na celý proces. Realizace proběhne po dohodě smluvních stran o výběru ve stanoveném termínu a po vzájemném odsouhlasení cenové změny.

Poplatek za zpracování každé jednotlivé klientské změny Typ 2. - 3.000,- Kč vč. DPH.

Typ 3. Požadavky na změny, vyžadující změnu projektové dokumentace elektro (viz zásuvky, popř. vypínače), kanalizace, vody, nebo topení.

Zde bude nutné řešit změnu v projektové dokumentaci (elektro, kanalizace, voda, popř. topení). Realizace proběhne po dohodě smluvních stran o výběru ve stanoveném termínu a po vzájemném odsouhlasení cenové změny.

Poplatek za zpracování klientské změny Typ 3. - 6.000,- Kč vč. DPH.

Poplatky typu 2 a typu 3 se navzájem sčítají.

Typ 4. Požadavky na změny, vyžadující změnu projektové dokumentace stavební dispozice bytu, zpracovávanou autorem projektu (architektem), vč. změn od dalších projektantů (profesantů)

Tento výběr bude mít vliv na změnu standardní stavební dispozice bytu a bude nutné řešit změnu v projektové dokumentaci (elektro, kanalizace, voda, topení, posun příčky, změny dveří, apod.). Realizace proběhne pouze ve výjimečných případech po dohodě smluvních stran, ve stanoveném termínu v dostatečném předstihu a po vzájemném odsouhlasení cenové změny.

Poplatek za zpracování klientské změny Typ 4. - 10.000,- Kč vč. DPH.

Jednorázový poplatek slouží na pokrytí nákladů budoucího prodávajícího spojených s projednáním takovýchto požadovaných procesně náročných změn, zakreslením do projektové dokumentace, zkoordinováním všech jednotlivých řemesel, zanesením do podkladů pro zhotovení stavby, zpracováním a vyhotovením pasportu klientské změny a projektu skutečného provedení.

V rámci klientských změn lze provádět výběr materiálů pouze ve stejné nebo vyšší kvalitě, ceně a rozsah, než jsou stanovené standardy. Celkovou kalkulaci klientských změn provádí budoucí prodávající a nesmí snižovat celkovou základní kupní cenu bytové jednotky.