

PRAVIDLA KLIENTSKÝCH ZMĚN

Vážení klienti a budoucí kupující nového řadového rodinného domu v Dobřanech!

Nabízíme Vám možnost provedení úprav vybraného domu podle Vašich představ a změny standardu jeho provedení či vybavení. S ohledem na provázanost těchto změn s harmonogramem stavby jsou níže popsána nezbytná pravidla, která je nutná dodržet, aby dané změny vůbec mohly být realizovány.

1. SLOVNÍČEK POJMŮ

Pro účely těchto pravidel pro provádění Clientských změn budou mít následující pojmy význam definovaný níže:

„Smlouva o smlouvě budoucí kupní“ (dále také „SoSBK“), je smlouva, kterou budoucí kupující potvrzuje svůj zájem o koupi rodinného Domu Dobřany specifikovaného v její příloze (označovaného dále jako jen „Stavba“). Pravidla pro Clientské změny jsou přílohou SoSBK.

„Klient“ je budoucí kupující Rodinného Domu Dobřany, který projevil zájem o Stavbu podepsáním Smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

„Stavebník“ je budoucí prodávající Stavby, a to společnost Domy Dobřany s.r.o., IČ 08894213, zastoupená Petrem Žaludem, tel. +420 602 240 503.

„Standardní vybavení“ je standardní provedení a vybavení Stavby, které je popsáno v příloze *Technické standardy vybavení*, SoSBK.

„Nadstandardní vybavení“ je provedení a vybavení Stavby jiné, než je popsáno v příloze *Technické standardy vybavení*, SoSBK.

„Clientské změny“ (také „KZ“) jsou změny, o jejichž provedení písemně požádá Klient Stavebníka, které zahrnují změny oproti Standardnímu vybavení nebo stavební či dispoziční úpravy Stavby.

„Stavební povolení“ je rozhodnutí, kterým byla povolena Stavba vydané dne [bude doplněno] stavebním Úřadem Města Dobřany pod č.j. [bude doplněno] a které nabylo právní moci dne [bude doplněno].

„Zástupce pro Clientské změny“ je osoba zvolená stavebníkem. Kontakt na zástupce pro Clientské změny: Petr Žalud, tel. +420 602 240 503.

„Objednávka clientské změny“ proběhne po osobním projednání požadavků Klienta na Clientské změny, kdy se Klient rozhodne, které z Clientských změn chce objednat. Na tyto Clientské změny bude po úhradě Administrativního poplatku vytvořen realizační projekt včetně výkazu výměr a cenové nabídky. Po odsouhlasení návrhu řešení a cenové nabídky Klient uzavře závazný Změnový list, na jehož základě se Clientské změny realizují. Bez podpisu Změnového listu nedojde k realizaci Clientské změny.

„Administrativní poplatek“ (dále také „Poplatek“) je jednorázový poplatek ve výši závislé na typu Clientské změny, který Klient uhradil Stavebníkovi na základě Objednávky Clientské změny. Tato

jednorázová úhrada slouží zejména na pokrytí výdajů Stavebníka spojených s projednáním požadovaných změn, zkoordinováním jednotlivých řemesel a tvorbu změnové dokumentace.

„Změnový list“ je dokumentem, do kterého se zaznamená soupis požadovaných Klientských změn včetně jejich definice, technického popisu Klientské změny, ceny Klientské změny a případné požadavky na zpracování změnové projektové dokumentace dle konkrétní kategorie Klientské změny. Jeho přílohou budou jednotlivé specifikace vybraných materiálů, případně změnová dokumentace a výkaz výměr atd.

„Změnová dokumentace“ představuje základní návrh dispozičních úprav zakreslený do projektové dokumentace, která musí být zpracována autory původní dokumentace. Změnovou dokumentaci hradí Klient na základě individuální nabídky dle ceníku.

„Výkaz výměr“ je nezbytnou součástí každého změnového projektu, ze kterého bude zřejmý rozsah a objem požadovaných Klientských změn. Tento výkaz výměr bude následně oceněn dodavatelem stavby a Klientské změny budou vyčísleny formou víceprací či méněprací. Výkaz výměr hradí Klient na základě individuální nabídky dle ceníku.

„Výhradní dodavatelé“ jsou Stavebníkem výhradně zvolení dodavatelé materiálu, zařizovacích předmětů a profesí pro realizaci Stavby.

„Kolaudační souhlas“ je dokladem o povoleném účelu užívání Stavby vydaným příslušným stavebním úřadem. Kolaudační souhlas není správním rozhodnutím.

„Pravidla pro provádění Klientských změn“ (dále také „Pravidla“) jsou zakotvena v tomto dokumentu a stanovují základní pravidla pro uplatnění Klientských změn. Jejich aktuální znění Klient nalezne na www.domydobrany.cz, u Stavebníka případně na vyžádání u Zástupce pro Klientské změny.

„Výstavba“ je výstavba čtyř řadových rodinných domů v rámci projektu „Domy Dobřany“ realizována Stavebníkem dle projektové dokumentace.

2. UPLATŇOVÁNÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN

Klientské změny je možné provést až po podepsání smlouvy o Smlouvě budoucí kupní v souladu s podmínkami stanovenými v těchto Pravidlech.

Z důvodu provázanosti Klientských změn s časovým harmonogramem Stavby budou Stavebníkem stanoveny mezní termíny pro nahlášení požadavků těchto změn. Později mohou být přijímány jen na základě individuální dohody. Realizací Klientských změn nesmí dojít k prodloužení termínu dokončení Stavby.

Veškeré požadavky na Klientské změny budou projednávány výhradně se Zástupcem pro Klientské změny, přičemž osobní schůzku lze sjednat na tel. č. +420 602 240 503. Klientské změny budou příslušným způsobem zaprotokolovány pod pořadovým číslem. Na změny provedené mimo těmito Pravidly stanoveným režimem nebude brán zřetel a Stavebník za ně nebere odpovědnost.

3. KATEGORIE KLIENTSKÝCH ZMĚN

Klientské změny se dělí do čtyř kategorií podle rozsahu a složitosti změn požadovaných kupujícím:

Klientská změna č. 1 – VOLBA Z POLOŽEK STANDARDU

- Výběr z položek Standardního vybavení Stavby, který nebude mít dopad do množství (výměry, počtů) ani do ceny provedení Stavby a nedojde ke změně dispozice. Tyto změny zahrnují například: volba barevného provedení dlažby, podlah nebo dveří.
- **Uzavírka pro příjem změn: [30.4.2021 nebo dle individuální dohody při podpisu SoSBK]**
- Administrativní poplatek na zpracování Klientské změny č. 1 = 0,- Kč
- Náklady na projektanta: Bez nároku na účast projektanta při řešení KZ 1 = 0,- Kč.

Klientská změna č. 2 – ZMĚNA POVRCHŮ

- Záměna položek stanoveného Standardního vybavení za tzv. Nadstandardní vybavení s dopltkem. Jedná se o výměnu kus za kus stejného druhu, případně o změnu celkové výměry povrchových úprav, kdy dochází ke změně jednotkové ceny za Klientem zvolené výrobky.
- Jedná se o:
 - změna typu a způsobu pokládky obkladů a spárování
 - změna typu a způsobu pokládky dlažeb a spárování
 - změna barvy interiérových maleb
 - změna typu podlahových krytin v rámci zvoleného druhu (např. lamino za lamino, nikoli lamino x dřevěná parketa, apod.) – lze změnit druh pouze v případě stejné tloušťky podlahoviny
 - změna typu soklových a přechodových lišt
 - změna typu, povrchových úprav a orientace otvírání vnitřních dveří
 - změna typu a povrchových úprav obložkových zárubní
 - změna typu kování vnitřních
 - změna typu zařizovacího předmětu a baterií při zachování vývodů vody a kanalizace na stejném místě
 - doplnění koupelnových doplňků (háčků, držáků, poliček apod.) a koupelnového nábytku
 - změna typu zásuvek a vypínačů
- **Uzavírka pro příjem změn: [30.4.2021 nebo dle individuální dohody při podpisu SoSBK]**
- Administrativní poplatek na zpracování Klientské změny č. 2 = 9.000,- Kč bez DPH
- Individuální kalkulace zvolených Klientských změn (Nadstandardy, dodatečné stavební práce pro realizaci Nadstandardů)
- Realizovány budou pouze Klientské změny v hodnotě min. 20.000,- (+DPH)

Klientská změna č. 3 – ZMĚNA DISPOZIC

Individuální záměna Standardního vybavení Stavby za Nadstandardní vybavení dle přání kupujícího + přípustné dispoziční úpravy ve Stavbě. Jedná se například o:

- **Změny interiéru**
 - posuny příček, případně zrušení a přidání příček a s tím spojená změna elektroinstalace (bez zásahu do monolitických konstrukcí)
 - přemístění, změna rozměrů a druhu (posuvy) vnitřních dveří (**do 31.3.2021**)
 - změna druhu krytin podlah (lamino, dlažba, dřevěná podlaha, PVC atd. pro určení výšky betonových podlah)
 - změny přemístění, přidání a změny druhu zařizovacích předmětů
 - změny rozvodů v kuchyňských koutech
 - změny přemístění, přidání a změny druhu výtokových baterií a vývodů ZTI (pračka, myčka, sušička apod.)
 - posuny a změny počtu zásuvek, vypínačů, světelných vývodů a jiných rozvodů elektroinstalace silnoproudu ve zděných konstrukcích a příčkách
 - posuny a změny počtu zásuvek a rozvodů elektroinstalace slaboproudu ve zděných konstrukcích a příčkách
 - přidání venkovních žaluzií, venkovních rolet (**do 30.6.2021**)
 - realizace vestavěných skříní (**do 30.6.2021**)
- **Uzavírka pro příjem změn: [30.4.2021 nebo dle individuální dohody při podpisu SoSBK]**
- Administrativní poplatek na zpracování Klientské změny č. 3 = 15.000,- Kč bez DPH
- Náklady na projektanta: dle individuální kalkulace (jednotková cena 500,-Kč/hod bez DPH)
- Individuální kalkulace zvolených Klientských změn (Nadstandardy, stavební práce..)
- Realizovány budou pouze Klientské změny v hodnotě min. 45.000,- (+DPH)

Klientská změna č. 4 – ZMĚNA EXTERIÉRU

Individuální záměna Standardního vybavení Stavby za Nadstandardní vybavení dle přání kupujícího. Jedná se například o:

- **Změny exteriéru**
 - Terasa
 - Pergola
 - Zahradní sklad na kola, lyže
 - Realizace zeleně v zahradě
 - Bazén
 - Nádrž na dešťovou vodu
- **Uzavírka pro příjem změn: [30.8.2021 nebo dle individuální dohody při podpisu SoSBK]**
- Administrativní poplatek na zpracování Klientské změny č. 4 = 15.000,- Kč bez DPH
- Náklady na projektanta: dle individuální kalkulace (jednotková cena 500,-Kč/hod bez DPH)
- Individuální kalkulace zvolených Klientských změn (Nadstandardy, stavební práce..)
- Klientské změny v hodnotě min. 45.000,- (+DPH)

4. ADMINISTRATIVNÍ POPLATEK

Z důvodu toho, že realizace Klientských změn představuje vícenáklady pro Stavebníka, je jejich uskutečnění podmíněno zaplacením Administrativního nevratného poplatku. Tato jednorázová úhrada slouží zejména na pokrytí výdajů Stavebníka spojených s projednáním požadovaných změn, sepsáním Změnového listu Stavby s případným zakreslením do projektové dokumentace, zkoordinováním jednotlivých řemesel a zanesením do podkladů pro zhotovitele. Administrativní poplatky za Klientské změny nezahrnují náklady zhotovitele na realizaci Klientských změn. Jeho součástí nejsou dále náklady na konzultaci s projektanty, projednání s dotčenými orgány státní správy a na zpracování projektové dokumentace. Poplatek a projekční práce hradí klient Stavebníkovi před projednáváním a oceněním Klientské změny.

Administrativní poplatek je za každý požadavek na Klientskou změnu. Může se jednat pouze o jeden požadavek, či o celý soubor. Výše Poplatku bude stanovena po zařídění Klientské změny do konkrétní kategorie. Bez ohledu na počet požadovaných změn řešených současně a zařídění do jednotlivých kategorií je požadována úhrada pouze jednou částkou, a to vždy v hodnotě dle nejvyšší dosažené kategorie. Samostatnou položkou jsou účtovány náklady na práci projektanta.

Příklad:

Pokud Klient bude chtít upravit dispozici pokoje, elektroinstalace, koupelny a tento soubor požadavků předá Stavebníkovi najednou, tak mu bude účtován Administrativní poplatek pouze jednou. Pokud bude Klient tyto změny řešit postupně, tzn. poprvé bude chtít změnit dispozici, za měsíc elektroinstalace a za další měsíc bude chtít změnit koupelnu, bude mu účtován Administrativní poplatek 3krát, za každou jednotlivou změnu, kterou předá, zvlášť.

5. TERMÍNY PRO UPLATNĚNÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN

Z důvodu provázanosti Klientských změn s časovým harmonogramem Stavby, budou pro každého jednotlivého Klienta individuálně stanoveny strukturované mezní termíny pro předložení, projednání a schválení Klientských změn. Termíny pro Klientské změny budou stanoveny s ohledem na aktuální stav realizace prací na Stavbě, později mohou být přijímány jen na základě individuální dohody. V žádném případě nesmí realizaci Klientských změn dojít k prodloužení termínu dokončení Stavby.

Termíny pro uplatnění Klientských změn:

Klientská změna	Typ Změny	Uzavírka pro příjem změn	Poplatek (bez DPH)
1	Volba standardu	30. 4. 2021	0
2	Změna povrchu	30. 4. 2021	9 000 Kč
3	Změna dispozice	30. 4. 2021	15 000 Kč + kalkulace prací projektanta
4	Změna exteriéru	30. 8. 2021	15 000 Kč + kalkulace prací projektanta

Pokud Klient svůj požadavek na Klientskou změnu neprojedná a následně neuzavře písemný souhlas s jím požadovanými změnami, tzn. Změnový list a/nebo neuhradí dohodnuté platby ve stanovených termínech, nebudou Klientské změny provedeny.

V případě, že Klient požádá o Klientskou změnu po uplynutí termínu stanoveného pro příslušnou kategorii Klientské změny nebo pro Klientskou změnu jako takovou, Stavebník je oprávněn provedení takové Klientské změny odmítnout. Pokud bude i v případě opožděného podání Klienta žádost o Klientské změny Stavebníkem přijata a Stavebník umožní jejich provedení, budou do ceny za provedení Klientské změny zahrnuty event. náklady spojené se zdržením prací na Stavbě anebo s případným vybouráním nebo demontáží již zhotovených prvků; i v tomto případě bude požadovaná Klientská změna provedena pouze za předpokladu, dojde-li mezi smluvními stranami předem k dohodě o provedení takové opožděné Klientské změny stvrzené podepsáním Změnového listu.

Doporučujeme proto, aby Klient neprodleně po uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní kontaktoval pověřeného zástupce Stavby (Petr Žalud) k projednání požadovaných Klientských změn.

6. ZÁSADY KLIENTSKÝCH ZMĚN

Klient je oprávněn požadovat pouze takové Klientské změny, které:

- nejsou v rozporu s Územním rozhodnutím, resp. Stavebním povolením (například změna vzhledu domu, odstupové vzdálenosti, změna výšky a tvaru Stavby, změna velikosti otvorů ve fasádě, změna velikosti zpevněných a nezpevněných ploch pozemku atd.)
- jsou ve shodě s platnými zákony, vyhláškami a normami v tomto oboru
- nepovedou k prodloužení termínu dokončení Stavby respektive k prodloužení získání Kolaudačního souhlasu Stavby a předání Stavby Klientům
- neovlivní negativně sousední objekty a pozemky v rámci Výstavby a mimo ní (například zásahy do stěny mezi dvojdomy, nevhodné terénní úpravy při hranici pozemku, ovlivnění požární bezpečnosti apod.)
- neznehodnotí, neomezí či jinak neznevýhodní ostatní domy a přilehlé prostory
- nebudou zasahovat do nosných systémů, obvodových konstrukcí, statiky, výměry jednotek, do úrovně podlah a protipožárních opatření
- nebudou zasahovat do vnějšího vzhledu Stavby

Nepovolené Klientské změny:

- zásah do statiky konstrukce (sekání průrazů, otvorů, zasekávání rozvodů, posun a zvětšování otvorů v nosných konstrukcích)
- snížení světlé výšky obytných místností podhledem pod minimální světlou výšku dle ČSN zásah do materiálu nosných stěn, přiček
- zásah do tloušťky nosných stěn
- zásah do materiálu vnitřních omítek
- zásah do vzhledu fasády
- Klientská změna v ceně dle ocenění KZ nižší než 20.000,- Kč

Vzhledem k celkové organizaci Stavby a dodržení záručních garancí, si Klient nemůže sám zajišťovat dodávky materiálu nezbytných k provedení Klientských změn. Veškeré práce a dodávky včetně realizace Klientských změn jsou prováděny Stavebníkem, nebo Výhradními dodavateli zajištěnými Stavebníkem. V rámci Klientských změn lze provádět výběr materiálů pouze u Výhradních dodavatelů určených Stavebníkem a to ve stejné nebo vyšší katalogové ceně než je Standardní vybavení. Pokud si Klient vybere materiál či zařizovací předmět (obklady, dlažby, podlahové krytiny, vnitřní dveře, sanitární vybavení apod.) v nižší cenové nabídce než je stanovené Standardní vybavení Stavby, tento rozdíl ceny není možné vyplatit, ani odečíst od celkové ceny Stavby a je považován za standard.

7. POSTUP A PRAVIDLA PŘI PROJEDNÁVÁNÍ A REALIZACI KLIENTSKÝCH ZMĚN

Pro hladké přijímání Vašich požadavků a jejich včasné zpracování a provedení požadovaných Klientských změn v rozsahu a kvalitě dle Vašich přání je nezbytné dodržet následující pravidla:

7.1. Zadání požadavku na Klientskou změnu

Klient v okamžiku, kdy uzavře Smlouvu o Budoucí Smlouvě Kupní, má možnost požadovat Klientské změny. S ohledem na postupující průběh Stavby je nezbytné uzavřít Změnový list se všemi požadovanými konkrétními Klientskými změnami (jako je např. konkrétní typ nově zvolené dlažby) nejpozději do posledního dne lhůt uvedených v odst. 5.5 nahoře. Pokud Klient včas neuskuteční výběr materiálu u Výhradního Dodavatele ve stanovených termínech, bude Stavba zrealizována ve Standardním vybavení.

Žádost o provedení Klientské změny je nutné objednat u Zástupce pro klientské změny. Doporučujeme, aby tak Klient učinil neprodleně po uzavření Smlouvy o Smlouvě budoucí kupní.

7.2. Projednání Klientské změny a objednávka Klientské změny

Detailní požadavky na Klientskou změnu budou projednány osobně se Zástupcem pro Klientské změny, který Vás kontaktuje pro dohodnutí termínu osobní schůzky.

Na schůzce Klient obdrží informace o postupu realizace Klientských změn tj. základní prověření možností akceptace požadovaných Klientských Změn, přiřazení uvažovaných Klientských změn do konkrétní kategorie, stanovení dalšího postupu, určení termínů pro předložení, projednání a schválení Klientských změn a informace o nákladech spojených s Klientskými změnami.

Dále bude Klient vyzván k návštěvě vzorkoven Výhradních dodavatelů standardního a nadstandardního materiálu pro Stavbu; konkrétně zde Klient uskuteční výběr tohoto materiálu a zboží pro kompletaci Stavby: zařizovací předměty zdravotních instalací (koupelna, WC), obklady, dlažby, podlahové krytiny, interiérové dveře. Pokud Klient včas neuskuteční výběr materiálů u Výhradních dodavatelů, bude Stavba zrealizovaná ve Standardním vybavení. Ve vzorkovných materiálu Výhradních dodavatelů Klient vždy obdrží specifikaci vybraného materiálu, jejíž správnost Klient stvrdí podpisem (specifikace vybraného materiálu je jedním z podkladů pro celkovou kalkulaci Klientských změn).

Po projednání požadavků Klienta bude rozsah uvažovaných Klientských změn zaznamenán v Objedávce na provedení klientské změny.

7.3. Cenová kalkulace Klientské změny

Klient uhradí Stavebníkovi jednorázový Administrativní poplatek za zpracování Klientské změny, uvedený pro každý typ Klientské změny v odst. 1 těchto Pravidel.

Do 14 dnů poté, co bude Stavebníkovi uhrazen Klientem Administrativní poplatek, Stavebník vyhotoví nabídku - cenovou kalkulaci nákladů na realizaci požadovaných Klientských změn, která bude zahrnovat případné náklady na projekční práce v souladu s určenou kategorií Klientské změny.

Po vypracování kalkulace bude Klient vyzván k vyjádření k cenové kalkulaci nebo k event. projednání této kalkulace. Klient je povinen vyjádřit se ke kalkulaci nejpozději do 14 dnů od jejího převzetí.

7.4. Změnový list

Po odsouhlasení finální cenové kalkulace na provedení požadované Klientské změny mezi Stavebníkem a Klientem, bude Stavebníkem připraven Změnový list s uvedením definice a technického popisu Klientské změny a event. grafickém schématu (bude-li charakter nebo rozsah Klientské změny toto zakreslení vyžadovat). Ve Změnovém listu bude uvedena cena Klientské změny, splatnosti záloh a dalších úhrad nákladů na provedení sjednané Klientské změny Klientem.

Veškeré úhrady nákladů na provedení Klientské změny Klient provede na bankovní účet Stavebníka uvedený v SoSBK pod stejným variabilním symbolem, jako pod kterým jsou prováděny platby na základě SoSBK.

7.5. Realizace

Po podpisu Změnového listu a úhradě sjednané zálohy na provedení Klientské změny bude Stavebníkem dán pokyn dodavateli Stavby (nebo jiné třetí straně, pokud nebude provádět Klientskou změnu sám Stavebník nebo dodavatel Stavby) k provedení Klientské změny na Stavbě.

7.6. Závěrečná ujednání

Pokud nedojde mezi Klientem Stavebníkem k dohodě o rozsahu anebo o ceně za provedení Klientské změny, a nebude tedy podepsán Změnový list, pak jednorázový Administrativní poplatek za zpracování Klientské změny propadne Stavebníkovi jako úhrada nákladů Stavebníka spojených s přípravou kalkulace a dokumentace pro provedení Klientské změny. Pokud byla mezitím uhrazena Klientem jakákoliv záloha na provedení Klientské změny, bude tato záloha spolu se závěrečným vyúčtováním Kupní ceny za Stavbu vrácena Klientovi.

Pokud dojde k podpisu Změnového listu a Klient se dostane do prodlení s úhradou jakékoliv zálohy nebo platby za provedení Klientské změny přesahujícím 30 (třicet) dnů, a neuhradí tyto zálohy nebo platby ani v náhradním termínu stanoveném Stavebníkem, má se za to, že od požadavku na provedení Klientské změny ustoupil. V takovém případě bude Stavebník oprávněn užít veškeré do té doby přijaté platby za zpracování nebo provedení Klientské změny k uvedení Stavby do standardního stavu, v jakém se nacházela před aplikací Klientské změny. Pokud tyto přijaté platby nepokryjí všechny prokazatelně vzniklé náklady Stavebníka na uvedení Stavby do původního stavu, pak bude Klient povinen event. zbývající náklady na uvedení Stavby do původního stavu Stavebníkovi uhradit. Za tímto účelem provede Stavebník dostatečně podrobné vyúčtování, které předá Klientovi; úhrada těchto zbývajících nákladů bude provedena nejpozději s úhradou doplatku Kupní ceny za Stavbu.

V případě odstoupení od SoSBK z důvodů ležících na straně Klienta se bude s provedenými platbami za Klientskou změnu a uvedením Stavby do původního stavu postupovat stejně jako v případě uvedeném v přechozím odstavci.

Každá nově požadovaná Klientská změna, kterou bude nutno řešit dalším Změnovým listem (např. proto, že mezitím již došlo k uzavření dokumentace první nebo předchozí Klientské změny) je nutno považovat za další samostatnou Klientskou změnu, na kterou se budou opět vztahovat tato Pravidla, a to včetně např. nároků Stavebníka na Administrativní poplatky za její zpracování.

Stavebník si vyhrazuje právo upravit, rozšířit anebo aktualizovat tato Pravidla včetně Technického standardního vybavení. Aktuální znění těchto Pravidel a vyobrazení Technického standardního vybavení bude po celou dobu Stavby k dispozici u Stavebníka nebo na webové stránce www.domydobrany.cz.