



KLIENSKÉ ZMĚNY

Developer umožňuje budoucím kupujícím (klientům) provedení klientských změn, tj. realizaci určitých úprav oproti standardnímu provedení bytových jednotek.

Klientské změny lze provádět pouze uvnitř bytové jednotky, případně na části společných prostor, k nimž se váže právo budoucího kupujícího na výlučné užívání (např. změna rozsahu paluby na terase).

Klientské změny nesmí zasahovat do nosných konstrukcí, dispozic bytových jednotek, svislých rozvodů instalací, protipožárních opatření a vnějšího vzhledu budovy (s výjimkou možné instalace markýz standardního provedení na terasách 3.NP). Přípustnost klientské změny podléhá vždy posouzení developera, určité typy klientských změn se mohou stát nepřipustnými s ohledem na harmonogram postupu výstavby.

Všechny klientské změny musí být prováděny v souladu se stavebním povolením, technickými normami a platnou legislativou. Provedení změny nesmí negativně ovlivnit jiné bytové jednotky či přilehlé prostory v domě.

Veškeré práce a dodávky v rámci klientských změn jsou zajišťovány generálním zhotovitelem. Výběr materiálů pro nadstandardní řešení je možný pouze z nabídky určených dodavatelů – viz zákaznická centra níže.

Výběr z variant standardu, specifikace a realizace klientské změny

Developer nabízí klientovi jednotky ve standardním provedení, které je popsáno v sekci „Standards projektu“ na webových stránkách (a je také přílohou smlouvy). V některých případech nabízí možnost výběru z více dekorů, resp. barevných odstínů (obklady a dlažby, vnitřní dveře, vinylové podlahy).

Na základě uzavření rezervační smlouvy na bytovou jednotku a zaplacení rezervačního poplatku vznikne klientovi právo upřesnit výběr dekorů a barev standardních materiálů, případně předložit své požadavky na provedení změn oproti standardnímu řešení. Toto právo je nutné uplatnit do 21 dnů od podpisu rezervační smlouvy. V této lhůtě musí dojít k podpisu formuláře „Výběr standardu a požadavky na KZ“, který s klientem sepíše realitní makléř ve vzorovém bytě přímo na stavbě, kde jsou nabízené materiály vystavené. Pokud v této lhůtě klient své právo neuplatní, je developer oprávněn vybrat pro klienta jakoukoliv standardní variantu. Při výběru ze standardu se jedná o klientskou změnu KZ 0 – viz níže typy změn. V takovém případě se formulář stane přílohou smlouvy o smlouvě budoucí o uzavření budoucí kupní smlouvy a bytová jednotka je realizována v upřesněné specifikaci standardu.

V případě, že klient projeví zájem o provedení klientské změny nad rámec standardního výběru, je třeba do výše zmíněného formuláře požadavky alespoň přibližně popsat, tak aby bylo možné určit

kategorii klientské změny (KZ 1 nebo KZ 2 – viz níže typy změn) a stanovit poplatek za její zpracování. Tento poplatek, sloužící zejména na pokrytí nákladů developera spojených s projednáním klientské změny, sepsáním specifikace a vypracováním podkladů pro zhotovitele, je nevratný. Po zaplacení poplatku může být zpracování klientské změny typu KZ 1 nebo KZ 2 zahájeno.

Má-li klient zájem o výběr materiálů mimo standard (obklady, dlažby a jiné podlahové krytiny, dveře, zařizovací předměty – sanita), řeší výběr na zákaznických centrech – seznam vč. kontaktů viz níže. Schůzky na zákaznických centrech je vždy třeba předem telefonicky dohodnout.

V obou případech (KZ 1 i KZ 2) jsou požadavky klienta sepsány v dokumentu „Specifikace klientské změny“. Dle povahy a složitosti klientské změny sepisuje s klientem Specifikaci buď realitní makléř nebo zástupce developera. Součástí specifikace jsou i podklady zpracované zákaznickými centry. Specifikace by měla být sepsána do 42 dní od podpisu rezervační smlouvy. Výsledný dokument podepisuje klient a je podkladem pro ocenění KZ, které zpracovává pro developera generální dodavatel stavby a developer ho předkládá klientovi k odsouhlasení zpravidla do 5 pracovních dní od obdržení Specifikace.

Po odsouhlasení ocenění klientem může být připravena a podepsána Smlouva o provedení klientských změn. Přílohou této smlouvy je Specifikace KZ vč. jejího ocenění. K jejímu podpisu by mělo dojít do 7 dnů od předložení ocenění. Podmínkou zahájení realizace klientské změny je úhrada 100 % ceny stanovené v ocenění KZ, která je ve smlouvách (SOSBK a kupní) v harmonogramu plateb uvedena jako 3. záloha na kupní cenu bytu.

Developer garantuje provedení klientských změn, které budou uhrazeny do 5 dnů od podpisu Smlouvy o provedení klientských změn a zároveň nejpozději do 30. 4. 2026. Za určitých podmínek lze umožnit i změny po tomto datu, podmínkou je však zejména dostupnost klientem vybraných materiálů. Posouzení přípustnosti změny vždy přísluší developerovi. Není možné ohrozit termín kolaudace stavby.

Kategorie klientských změn

KZ 0 – nejjednodušší klientská změna v rámci standardu, která spočívá v upřesnění, resp. výběru z nabízených variant

Specifikaci změny řeší klient pouze s realitním makléřem, kdy vybírá z variant prezentovaných ve vzorovém bytě. Volba klienta je zaznamenána do formuláře Výběr standardu a požadavky na KZ, který v tomto případě pokrývá obsah a nahrazuje dokument Specifikace KZ a stane se přílohou smlouvy o smlouvě budoucí o uzavření budoucí kupní smlouvy.

Výběr se týká:

- dekoru vnitřních dveří,
- dekoru vinylových podlah,
- odstínu obkladů a dlažby,
- volby, zda stropy ponechat v pohledovém betonu, nebo provést stěrky,
- ve vybraných případech, tam, kde je to technicky možné, volba mezi vybavením koupelny sprchou nebo vanou.

Při této změně není nutné zpracovávat ocenění, protože nemá žádný dopad do výkazu výměr ani do ceny. Změna rovněž nevyžaduje konzultaci s projektantem nebo zhotovitelem stavby. Zpracování této změny je zdarma, stejně jako provedení vybraného řešení dle konkrétního zadání.

KZ 1 – běžná klientská změna, která většinou zahrnuje pouze výběr nadstandardních materiálů a výrobků

Typické příklady:

- náhrada zařizovacích předmětů (kus za kus), která má pouze nevýznamný dopad do vedení instalací,
- instalace podomítkových baterií,
- náhrada materiálu obkladů a dlažeb za nadstandard (vč. jiného rozsahu, jiného formátu),
- výběr jiného modelu nebo povrchu dveří, jiného dveřního kování,
- změna povrchové úpravy podlah (náhrada dlažby vinylem, vinylu kobercem atp.),
- dodávka a montáž koupelnového zrcadla,
- příprava vývodů vody a kanalizace pro kuchyňskou linku – dle klientem dodaného okótovaného schématu,
- instalace klimatizačních jednotek standardního typu, tj. dle návrhu developera (tam, kde je hotová příprava),
- instalace markýz (tam, kde je hotová příprava) – vzhled markýzy, konkrétní výrobek a barva, jsou dané.

Výběr nadstandardních materiálů řeší klient na jednotlivých zákaznických centrech a v závislosti na komplexnosti změny sepisuje Specifikaci změny buď s realitním makléřem, nebo se zástupcem developera.

Poplatek za zpracování klientské změny KZ 1 činí 2.000 Kč.

KZ 2 – klientská změna většího rozsahu

Tyto změny vždy vyžadují určitý zásah do projektu a případně konzultaci se zhotovitelem.

Typické příklady:

- větší zásah do rozvodů instalací vody a kanalizace při úpravách pozic zařizovacích předmětů v rámci koupelen,
- atypické provedení sprchového koutu nebo vany,
- příprava všech vývodů pro kuchyňskou linku vč. elektroinstalací dle přesného rozkreslení,
- přípustné změny v elektroinstalacích,
- veškeré změny vně bytové jednotky (např. úprava rozsahu terasy – paluby, v 1. a 3. NP změna jejího materiálu),
- změna obkladů a dlažeb s požadavkem na dodržení konkrétního spárořezu,
- instalace klimatizačních jednotek klientem specifikovaného typu (tam, kde je hotová příprava),
- změna otevírání dveří, náhrada otevíravých dveří za dveře posuvné po stěně (do pouzdra nelze).

Výběr nadstandardních materiálů řeší klient na jednotlivých zákaznických centrech, Specifikaci změny sepisuje se zástupcem developera.

Poplatek za zpracování klientské změny KZ 2 činí 15.000 Kč.

Zákaznická centra

Schůzky na zákaznických centrech je vždy třeba předem dohodnout se zpracovateli klientských změn. Kontaktní údaje pro jednotlivé showroomy jsou uvedeny níže:

1. zařizovací předměty koupelen a WC + obklady a dlažby: **PTÁČEK**

Koupelnové studio Praha – Jinočany

Na adrese: Okružní 275, 252 25, Jinočany

Změny zpracovává: Eva Šímová, tel. 602 749 863, email: eva.simova@ptacek.cz

2. vnitřní dveře a kování: **VETOS**

Centrála VETOS Group s.r.o. – Benešov

Na adrese: Pomněnice 25, 256 01 Benešov

Změny zpracovává: Roman Mašek, tel. 602 240 358, email: objednavky@vetos.cz