

PRAVIDLA PROVÁDĚNÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN

BYTOVÝ PROJEKT „URBAN PARK, 1. ETAPA“

(dále jen Pravidla KZ)

Developer: UDI Husovice Project Alfa s.r.o. , Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5

(dále jen Developer)

Výhradní prodejce: REAL SPEKTRUM, a.s., Lidická 77, 602 00 Brno

Manažer KZ: ProBydlení s.r.o., Bucharova 1281/2, Praha 13, IČO: 07036370

(dále jen Manažer KZ)

Tato Pravidla KZ určují způsob, podmínky a termíny, za kterých je možné provádět úpravy a změny dispozic, instalací a materiálů (dále jen klientské změny nebo KZ) v bytových jednotkách projektu „URBAN PARK, 1. ETAPA“ a způsob úhrady nákladů, které s jejich přípravou a provedením souvisí.

I. Způsob uplatnění klientských změn

- Po uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen SOSB) mezi Developerem a klientem může být zahájen proces klientských změn. V případě zájmu o osobní konzultaci v rámci klientských změn KZ1 (výběr standardních materiálů) nebo realizaci klientských změn KZ2 – KZ4 klient kontaktuje kontaktní osobu Manažera KZ.
- Detailní požadavky KZ klient projednává osobně, popř. v zastoupení, ev.. dle dohody uzavřené na základě e-mailové komunikace, s Manažerem KZ a případně jeho prostřednictvím se zástupcem Smluvních dodavatelů definovaných v článku IV. těchto Pravidel KZ.
- Požadované změny KZ se mohou týkat pouze vnitřních prostor předmětné bytové jednotky ev. osazení exteriérového stínění ve standardu objektu, přičemž nesmí zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí domu, viz článek V. těchto Pravidel KZ.
- Veškeré požadavky na provedení KZ musí být uplatněny a uzavřeny nejpozději v termínech harmonogramu výstavby dle článku III. těchto Pravidel a dle popsaného postupu dle článku VI. těchto Pravidel KZ.
- Schůzky s Manažerem KZ probíhají v prostorách klientského centra Manažera KZ, viz článek VI. těchto Pravidel KZ. V rámci služeb Manažera KZ je možná i spolupráce s interiérovým architektem Manažera KZ. Konzultace interiérového architekta s klientem a případné architektonické návrhy jsou placené služby nad rámec těchto Pravidel KZ.
- V rámci KZ lze vybírat pouze vybavení (obklady, dlažby, sanita, podlahové krytiny, dveře, aj.) výlučně od určených Smluvních dodavatelů definovaných v článku IV. těchto Pravidel KZ.

II. Typy klientských změn

- Podle typu a náročnosti jsou KZ rozděleny do kategorií:

KZ 1	výběr ze standardních materiálů
KZ 2	výběr nadstandardních materiálů
KZ 3	změna instalací – změna vyžadující změnu projektové dokumentace
KZ 4	změna dispozice – změna vyžadující změnu projektové dokumentace

KZ 1 výběr ze standardních materiálů

Pro dlažby, obklady, sanitu, podlahové krytiny a dveře jsou stanoveny materiálové standardy ve zhruba stejné cenové relaci a jejich vzorky jsou k dispozici v prostorách prodejce jednotek, vzorkovny Manažera Kz a ve vzorovém bytu. KZ 1 spočívá ve výběru z těchto materiálů. Jedná se především o výběr dekoru standardních materiálů bez dopadu do množství (výměry, počtů) a způsobu montáže, provedení nebo do dispozičního řešení jednotky a vnitřních instalací v jednotce. Jedná se o výběr standardních dlažeb, obkladů ve sprše, podlahových krytin, vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání dveřních křídel) a vnitřního krytí vstupních dveří.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 1: 0,- Kč

KZ 2 výběr nadstandardních materiálů

KZ 2 zahrnuje změny standardního vybavení bez zásahu do dispozičního řešení a vnitřních instalací, tzn. záměna standardního vybavení za nadstandardní, nebo výběr standardního vybavení v nestandardním (větším, či menším) rozsahu a barevných kombinacích, nevyžadující konzultaci s projektantem. Jedná se o změny obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, vodovodních armatur (bez změny instalací a rozvodů), podlahových krytin (bez změny podkladové vrstvy a případná změna tloušťky podlahové krytiny je ošetřena vyrovnávací stěrkou nebo vyšší podložkou), vnitřních dveří (bez změny velikosti dveřního otvoru a směru otevírání dveřních křídel) a kompletace elektro (typy zásuvek, vypínačů a svítidel bez změny rozvodů instalací). Jednání o těchto změnách probíhá ve vzorkovnách níže uvedených dodavatelů.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 2: 10 000,- Kč (+DPH)
Hodinová sazba technických kontrol stavby: 1 590,- Kč (+DPH)
Záloha na provedení KZ 2: 100% ceny (+DPH)

KZ 3 změna instalací

KZ3 zahrnuje změny umístění a počtu zařizovacích předmětů, vývodů vody a kanalizace, změny s dopadem do vzduchotechniky, klimatizace, rekuperace a topení, změny kabeláží, vývodů a koncových prvků elektroinstalací silnoproudu a slaboproudu. Dále změny tloušťky podlahových krytin s dopadem na změnu tloušťky podkladové vrstvy, změny otáčení interiérových dveří, změny rozsahu instalačních přízdivek v koupelnách, na WC a v kuchyňských koutech a změny SDK podhledů.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 3: 18 000,- Kč (+DPH)
Hodinová sazba projektových prací: 1 390,- Kč (+DPH)
Hodinová sazba technických kontrol stavby: 1 590,- Kč (+DPH)
Záloha za provedení KZ 3: 100% ceny (+DPH)

KZ 3 mini změna instalací v rámci kuchyňské linky

KZ 3 mini zahrnuje změny rozvodů kuchyňského koutu dle instalačního plánu. Jedná se např. o rozvody el. kabelů, vody a kanalizace do přesných pozic, dle těchto plánů.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 3: 7 500,- Kč (+DPH)
Hodinová sazba projektových prací: 1 390,- Kč (+DPH)
Hodinová sazba technických kontrol stavby: 1 590,- Kč (+DPH)
Záloha za provedení KZ 3: 100% ceny (+DPH)

KZ 4 změna dispozice

KZ 4 zahrnuje dispoziční změny, posuny, prodloužení a zkrácení příček, realizace nových příček, zrušení příček při propojení místností, posuny, změny velikostí a přidání dveřních a jiných stavebních otvorů, osazení pouzder pro posuvné dveře.

Klientský poplatek za zpracování dokumentace KZ 4: 25 000,- Kč (+DPH)
Hodinová sazba projektových prací: 1 390,- Kč (+DPH)
Hodinová sazba technických kontrol stavby: 1 590,- Kč (+DPH)
Záloha za provedení KZ 4: 100% ceny (+DPH)

2. Všeobecně ke kategoriím KZ:

- a) Poplatky za kategorii KZ a hodinová cena projekčních prací zahrnují veškerou osobní, telefonickou i elektronickou komunikaci klienta s pracovníky Manažera KZ, komunikaci Manažera KZ s investorem, projektanty, zástupci vzorkoven Smluvních dodavatelů standardního a nadstandardního vybavení a generálního zhotovitele (GZ). Zahrnují také náklady za účast Manažera KZ na kontrolních dnech stavby a technické prohlídky na stavbě. Dále zahrnují zpracování výřezů projektové dokumentace dané bytové jednotky a zakreslení všech změn do jednotlivých výkresů profesí. Dále zahrnují provedení výkazů výměr, výpočtů a odpočtů prací, materiálů a montáží a jejich rekapitulaci a dále kompletaci a tisk kompletní dokumentace KZ a její předání v požadovaných počtech výtisků Developerovi, zástupcům GZ a technickému dozoru.
- b) Klientská změna v kategorii KZ 4 v sobě zahrnuje i zpracování nižší kategorie KZ 3. V případě nutného dodržení termínů stavby a tím uzavření vyšší kategorie KZ dříve, uzavře Manažer KZ s klientem na jednotlivé kategorie samostatné Rekapitulace KZ a Dodatek SOSBK, a to za jeden poplatek KZ. V případě, že klient po uzavření klientské změny požaduje realizaci druhé a další klientské změny v jedné kategorii KZ, hradí klient další poplatek za každou další požadovanou KZ. Poplatek za kategorii KZ 2 klient hradí v případě nadstandardního vybavení vždy, i v případě souběžného zpracování vyšších kategorií KZ 3 nebo KZ 4. V tomto případě se poplatky KZ 2 a nejvyšší požadovaná KZ 3 nebo KZ 4 sčítají.
- c) Klientská změna nemůže zahrnovat odpočet standardního materiálu bez dodávky nového, tedy dodání bytové jednotky pouze s uzavíracím nátěrem bez finálních podlah, obkladů a dlažeb, zařizovacích předmětů a dveří.
- d) V případě, že odpočet by byl vyšší než připočet v rámci klientské změny, je klientská změna pro klienta za 0,- Kč, odpočet se neprovádí.

III. Termíny klientských změn

1. Pro plynulou a bezproblémovou realizaci klientských požadavků je nutné dodržovat harmonogram výstavby. Na základě harmonogramu výstavby jsou určeny maximálně možné termíny nahlášení a uzavření klientských změn po termínových sekcích, které korespondují jednotlivé kategorie KZ. Nahlášením se rozumí předání všech požadavků klientských změn Manažerovi KZ. Uzavřením se rozumí podepsání Dodatku SOSBK, viz čl.VI. těchto Pravidel KZ.

Jednotlivé termínové sekce harmonogramu klientských změn jsou uvedeny v samostatné příloze tohoto dokumentu. Při nedodržení těchto termínů není možné KZ realizovat viz odst. 4 článku V. těchto Pravidel KZ a Manažer KZ má právo na odmítnutí požadavku KZ a dokumentaci KZ dále nezpracovávat.

IV. Smluvní dodavatel

1. Smluvním dodavatelem obkladů, dlažeb, zařizovacích předmětů, sanitární techniky, baterií je společnost **SIKO KOUPELNY a.s.**
V případě požadavku klienta na konzultaci při výběru variantního standardu nebo výběr nadstandardu bude výběr probíhat ve vzorkovně Manažera KZ nebo ve vzorkovně dodavatele.
2. Smluvním dodavatelem vnitřních dveří je společnost **GERBRICH s.r.o.**
V případě požadavku klienta na konzultaci při výběru variantního standardu nebo výběr nadstandardu bude výběr probíhat ve vzorkovně Manažera KZ nebo ve vzorkovně dodavatele.
3. Smluvním dodavatelem podlahových krytin je společnost **Kratochvíl parket profi, s.r.o.**
V případě požadavku klienta na konzultaci při výběru variantního standardu nebo výběr nadstandardu bude výběr probíhat ve vzorkovně Manažera KZ nebo ve vzorkovně dodavatele.
4. Smluvním dodavatelem koupelnových otopných těles je společnost **HOUSE LEVEL s.r.o.**
V případě požadavku klienta na konzultaci při výběru nadstandardu bude výběr probíhat ve vzorkovně Manažera KZ nebo ve vzorkovně dodavatele.
5. Smluvním dodavatelem exteriérové stínící techniky je společnost **PROFIFLEX s.r.o.**

V případě požadavku klienta na konzultaci při výběru nadstandardu bude výběr probíhat ve vzorkovně Manažera KZ nebo ve vzorkovně dodavatele.

6. Smluvním dodavatelem svítidel je společnost **ARISTELUX s.r.o.**
V případě požadavku klienta na konzultaci při výběru nadstandardu bude výběr probíhat ve vzorkovně Manažera KZ nebo ve vzorkovně dodavatele.
7. Smluvní dodavatel prvků inteligentní domácnosti bude upřesněn v průběhu realizace.
V případě požadavku klienta na konzultaci při výběru nadstandardu bude výběr probíhat ve vzorkovně Manažera KZ nebo ve vzorkovně dodavatele.
8. S těmito smluvními dodavateli jsou dohodnuty jednotlivé materiály standardního vybavení. Vzorky, technické listy, nebo katalogy standardního vybavení je možnost vidět v prostorech vzorkovny Manažera KZ, ve vzorovém bytu a ve vzorkovnách smluvních dodavatelů.
9. Termín schůzky pro výběr nadstandardních i standardních materiálů ve vzorkovnách smluvních dodavatelů musí být vždy dopředu dojednán prostřednictvím Kontaktní osoby.

V. Nepovolené klientské změny

1. Předmětem KZ nemohou být změny, které jsou v rozporu s platnými normami, předpisy a legislativou.
2. Předmětem KZ nemohou být změny, které jsou v rozporu s technickým a technologickým řešením daného projektu.
3. Předmětem KZ nemohou být změny mimo vnitřní prostory předmětné bytové jednotky. Není povoleno zasahovat do obvodových a nosných konstrukcí domu, do instalačních šachet, do konstrukcí a vybavení společných prostor, do rozměrů a umístění oken a balkonových dveří. Není povolen jakýkoli zásah do konstrukce střechy a fasády a měnit požárně bezpečnostní řešení stavby.
4. Předmětem KZ nemohou být změny, které by mohly ohrozit včasné dokončení stavby a termín kolaudace anebo předání jednotlivých bytů ostatním klientům.
5. Není povoleno individuální dodání jakéhokoli materiálu klientem s požadavkem jeho instalace. Klient si vybírá pouze z materiálů dodávaných Smluvními dodavateli stanovenými v článku VI. těchto Pravidel KZ.
6. Předmětem KZ nemohou být změny zhoršující akustické parametry objektu, zejména mezibytových stěn a stropů.

VI. Postup klientských změn

1. Schůzky pro projednávání požadovaných KZ je nutné si domluvit se zástupcem Manažera KZ.
Provozovna a vzorkovna (klientské centrum) je na adrese: UDI Husovice project - Mostecká 20, 614 00 Brno (areál spol AVL Moravia), nebo dle informací poskytnutých Manažerem KZ.

Kontaktní osoba Manažera KZ:

Vojtěch Rychtář, tel.: +420 601 090 317, mail: vojtech.rychtar@probydleni.cz;

Barbora Suchá, tel.: +420 777 735 909, mail: barbora.sucha@probydleni.cz.

2. Požadavky a projednání požadovaných KZ je nutné vznést s dostatečným předstihem Manažerovi KZ a potvrdit podpisem **Objednávku KZ**, nejpozději však v termínech stanovených harmonogramem, viz článek III. těchto Pravidel KZ.
3. Po podpisu Objednávky KZ vystaví Manažer KZ fakturu na jednorázový nevratný poplatek za zpracování KZ a případné projektové práce. Platba bude klientem provedena na účet Manažera KZ číslo 292634901/0300, a to do 7 dnů od vystavení faktury.
4. Ke zpracování dokumentace klientské změny dojde až po úhradě jednorázového nevratného poplatku dle Objednávky KZ na účet Manažera KZ.

5. Po úhradě poplatku (úhradou se rozumí připsání odpovídající částky na účet Manažera KZ) bude do 2-3 týdnů, podle typu a složitosti KZ, klientovi předložena změnová dokumentace (stavební půdorys a výkres instalací) – kategorie KZ3, KZ4. Klient má na odsouhlasení změnové dokumentace 7 dní od předložení.
6. Po odsouhlasení změnové dokumentace klientem bude projektantem dopracována kompletní změnová projektová dokumentace, která bude předložena dodavateli stavby k ocenění. Ocenění klientské změny zpracované ve změnové projektové dokumentaci bude provedeno dle Ceníku klientských změn (balíčkové ceny) a dle položkového Ceníku víceprací klientských změn dodavatele stavby. Ocenění KZ realizace dle změnové projektové dokumentace bude klientovi v **Rekapitulaci KZ** předloženo do 3 týdnů po odsouhlasení změnové dokumentace klientem. Klient má na odsouhlasení ocenění KZ a podpis Rekapitulace KZ 7 dní od předložení.
7. Po prvních jednáních s manažerem KZ a zadání požadavků KZ je nutné provést i výběr vybavení příslušné bytové jednotky u Smluvních dodavatelů, tedy KZ kategorie KZ 1 a KZ 2. V případě klientských požadavků na standardní, variantní standardní a nadstandardní vybavení koupelny, je nutné sjednat si schůzku u Smluvního dodavatele koupelen zároveň se zadáním požadavků s Manažerem KZ. Je potřeba brát v potaz, že zpracování kompletní dokumentace koupelen (vizualizace, spárořezy obkladů a dlažeb a ocenění) trvá dle složitosti 4-5 týdnů. Klient má nárok na zpracování 1 vizualizace a její 1 opravy v rámci servisu studie. Každá další úprava je studiem účtována poplatkem ve výši **1.490, - Kč**. Následně je nutné sjednat si schůzky ohledně výběru standardního / nadstandardního vybavení vnitřních a vstupních dveří a podlah. U těchto dodavatelů je dokumentace (soupis a případné ocenění) zpravidla zpracována do 2 týdnů. Specifikaci s cenovou kalkulací dodávky a montáže klient u Smluvních dodavatelů potvrdí podpisem **Krycího listu KZ**. Uzavření klientem, tedy podpis Krycích listů je nutné provést do 6 týdnů od uzavření Objednávky KZ, nejpozději však do termínu dle termínových sekcí v odstavci III. Termíny klientských změn. Podepsaný Krycí list s kompletní dokumentací následně Smluvní dodavatelé zasílají elektronicky Manažerovi KZ. V případě požadavku standardního vybavení koupelny, podlah a dveří je možné toto projednat přímo i s Manažerem KZ. Zajištění Krycího listu pak provede Manažer KZ. Ocenění KZ dle Krycích listů bude klientovi v **Rekapitulaci KZ** předloženo po obdržení všech Krycích listů do 6 až 7 týdnů od uzavření Objednávky.
8. Ocenění materiálů a montáží standardního a nadstandardního vybavení provede zástupce Smluvního dodavatele dle svých ceníků, které jsou shodné s ostatními ceníky dodavatele a s odpočty standardních materiálů dle dohodnutých odpočtových cen. Do ocenění není možné počítat s případnými slevovými akcemi Smluvních dodavatelů.
9. Do 7 týdnů od uzavření Objednávky, po podpisu Rekapitulace KZ (odsouhlasení ocenění realizace stavby a standardního a nadstandardního vybavení) bude Manažerem KZ vyhotoven **Dodatek k SOSBK**, který bude obsahovat Rekapitulaci KZ s kompletní dokumentací KZ, s kompletním oceněním a Krycími listy Smluvních dodavatelů a jejich dokumentací. Uzavření a požadavek realizace KZ je nutné potvrdit podpisem Dodatku SOSBK do 7 dní od předložení, nejpozději však v termínech stanovených harmonogramem, viz článek III. těchto Pravidel KZ. Pro vyloučení budoucích nejasností je nutné parafovat změnovou projektovou dokumentaci, která je součástí Dodatku k SOSBK.
10. V případě, že bude nutné dříve uzavřít dokumentaci KZ kategorie KZ 3 nebo KZ 4 z důvodů dodržení termínů harmonogramu výstavby, bude Manažerem KZ zpracováno více Rekapitulací KZ a více Dodatků SOSBK.
11. Po uzavření (podpisu) Dodatku SOSBK vystaví Developer zálohovou fakturu na cenu realizace KZ. Platba bude klientem provedena na účet Developera pod variabilním symbolem dle rezervační dohody, a to do 7 dnů od vystavení faktury.
12. K realizaci klientské změny dojde až po úhradě zálohy ve výši 100% ceny za dodávku a provedení KZ dle Dodatku SOSBK a Rekapitulace KZ na účet Developera.
13. Po úhradě dodávky a realizace KZ (úhradou se rozumí připsání odpovídající částky na účet Developera) dle Dodatku SOSBK předá Manažer KZ kompletní dokumentaci KZ dodavateli stavby k realizaci.
14. Pokud klient neodsouhlasí Rekapitulaci KZ, nepodepíše Dodatek SOSBK do stanovených termínů, nebo neuhradí částky dle podepsaného Dodatku SOSBK za provedení KZ do dne splatnosti, poplatek za zpracování KZ a projektové práce dle Objednávky KZ propadne na úhradu nákladů spojených s přípravou Rekapitulace a dokumentace pro provedení KZ a KZ nebude realizována. Tento postup je považován za odstoupení od klientské změny a bytová jednotka bude provedena ve standardu dle určení Developera.

15. Pokud dojde v průběhu výstavby k odstoupení klienta od smluvního vztahu, akceptuje klient úhradu již provedených úprav, respektive rozvodů, výběrů nadstandardu, pokud klient požádal a potvrdil realizaci klientských změn. Developer má dále právo na úhradu nákladů spojených s uvedením bytové jednotky do původního stavu. Prostavěnost a s ní související náklady Developera budou zkalkulovány ke dni účinnosti odstoupení.
16. V případě, že klient požádá o KZ později a rozsah požadavků je v rozporu s termínem zpracování dokumentace KZ a s harmonogramem výstavby, má Manažer KZ a Developer právo provedení takové KZ odmítnout. Pokud bude i v případě opožděného podání klienta žádost o KZ přijata, tzn., že Manažer KZ zpracuje dokumentaci KZ a Developer a dodavatel stavby umožní provedení, bude poplatek za zpracování KZ navýšen o 50 %. Do cen za provedení KZ budou dále zahrnuty případné vícenáklady spojené se zdržením prací v dané bytové jednotce a s případným vybouráním nebo demontáží již zhotovených prvků, konstrukcí apod.
17. Každou nově požadovanou KZ, kterou bude nutno řešit další Rekapitulací, je nutno považovat za další samostatnou KZ, na kterou se bude opět vztahovat postup dle těchto Pravidel KZ, a to včetně nároků na poplatek za její zpracování apod.
18. Developer si vyhrazuje právo i bez předchozího upozornění upravit, rozšířit anebo aktualizovat tato Pravidla KZ. Aktuální znění těchto Pravidel KZ bude k dispozici k nahlédnutí v pracovišti Manažera KZ.
19. Developer si vyhrazuje právo změny standardního vybavení v případě zrušení výroby daného materiálu. V takovém to případě bude Developerem vybrán jiný materiál v podobné kvalitě a podobného designu. O takovéto změně bude klient Developerem informován.

Příloha č.1 - Harmonogram clientských změn

kategorie clientské změny	termín nahlášení - klient	termín uzavření - klient
	(objednávka KZ)	(rekapitulace KZ + dodatek SOSBK)
KZ4 - změna dispozice		
1NP	14.02.2026	11.04.2026
2NP	11.03.2026	06.05.2026
3NP	05.04.2026	31.05.2026
4NP	28.04.2026	23.06.2026
5NP	23.05.2026	18.07.2026
6NP	17.06.2026	12.08.2026
KZ3 - změna instalací		
1NP	04.03.2026	15.04.2026
2NP	14.03.2026	25.04.2026
3NP	24.03.2026	05.05.2026
4NP	03.04.2026	15.05.2026
5NP	13.04.2026	25.05.2026
6NP	23.04.2026	04.06.2026
KZ2 - výběr nadstandardních materiálů		
1NP	02.06.2026	11.08.2026
2NP	27.06.2026	05.09.2026
3NP	22.07.2026	30.09.2026
4NP	16.08.2026	25.10.2026
5NP	30.09.2026	09.12.2026
6NP	14.11.2026	23.01.2027
KZ1 - výběr ze standardních materiálů		
1NP	10.08.2026	31.08.2026
2NP	04.09.2026	25.09.2026
3NP	29.09.2026	20.10.2026
4NP	24.10.2026	14.11.2026
5NP	08.12.2026	29.12.2026
6NP	22.01.2027	12.02.2027