

---

Prodej bytů Cukerní Čakovice

**PRAVIDLA VÝBĚRU ZÁKLADNÍCH STANDARDŮ A  
OBJEDNÁVÁNÍ KLIENTSKÝCH ZMĚN,  
VČETNĚ JEJICH REALIZACE**  
(dále jen „Pravidla“)

Obsah:

---

- 1) Účastníci realizace developerského projektu
  - 2) Zásady klientských změn
  - 3) Skupiny základních standardů a klientských změn
  - 4) Termíny realizace základních standardů a případných klientských změn
  - 5) Postup při projednávání a realizaci klientských změn,
- 

**I. Účastníci realizace developerského projektu**

- Investor projektu nebo prodávající (dále jen „Investor“): Cukerní s.r.o., IČ: 280 04 973
- Klient neboli budoucí vlastník bytové jednotky (dále jen „Objednatel“): .....
- Prodejce develop. projektu (dále jen „Prodejce“): KUZO Partners s.r.o., IČ: 276 02 974
- Zpracovatel klientských změn (dále jen „Zpracovatel“): KUZO Partners s.r.o.,
- Zhotovitel nebo generální dodavatel stavby (dále jen „GD“): Bydlení Komplet s.r.o.,  
IČ: 273 78 152,
- Generální projektant (dále jen „GP“): MS Architekti s.r.o., Ing.Arch. Alzbieta Hřebecká
- Projektový manager: Ing. Petr Malíř

**Smluvní dodavatelé:**

PTÁČEK – velkoobchod, a.s., U Velké ceny 4, 623 00 Brno  
dodavatel pro ZS a KZ skupiny „A“

LUKOR s.r.o., Českomoravská 2255/12a, 190 00 Praha 9 – Libeň  
dodavatel pro ZS a KZ skupiny „C“ a „D“

EMS 3000 s.r.o., Litoměřická 145, 277 21 Liběchov  
dodavatel pro ZS a KZ skupiny „B“

Cílem těchto Pravidel je seznámení Objednatele se způsobem výběru základního standardního provedení a zařízení Objednatelem vybrané nemovitosti (dále jen „nemovitost“ či „jednotka“) v rámci řešeného developerského projektu Byty Cukerní Čakovice (dále jen „ZS“) a případných požadovaných klientských změn k jednotce (dále jen „KZ“) oproti standardnímu provedení a zařízení ze strany Objednatele. Objednatel má právo požadovat po Investoru developerského projektu provedení těchto ZS a KZ, pokud bude dodržen postup specifikovaný v těchto Pravidlech realizace ZS a KZ.

Dále cílem těchto Pravidel je seznámení Objednatele s podmínkami a termíny, za kterých je možno objednat základní standardy a klientské změny, a to i jednotlivě, stanovení způsobu úhrady nákladů požadovaných KZ, které s přípravou a provedením KZ vzniknou a způsob uzavření závazných Objednávek k provedení KZ, včetně očíslovaných dodatků ke Smlouvě o budoucí kupní smlouvě.

Jakákoliv odchylka od zde uvedených postupů je možná pouze po předchozí dohodě s Investorem a GD, a to při respektování termínů a možností GD, jakož i zde uvedených zásad, přičemž tato odchylka musí být sjednána písemně v závazné Objednávce a následném dodatku SBKS.

## **II. Zásady klientských změn**

Investor, prostřednictvím GD zajistí, za předpokladu splnění podmínek uvedených v těchto Pravidlech, realizaci požadovaných ZS a případných požadovaných KZ na řešené jednotce, a to v případě, že se bude jednat o změnu nebo změny, které je GD schopen provést. Nejsou přípustné především tyto změny - statiky jednotky, obvodových stěn jednotky, dispozice vnitřních příček jednotky, vnějšího vzhledu vstupních dveří do jednotky, změny konstrukce podlah a stropů, úpravy společných svislých instalací a rozvodů vody, odpadů, elektra a vytápění, způsobu vytápění jednotky, půdorysného umístění zařizovacích předmětů, zásahy do společných prostor a vnějšího vzhledu nemovitosti, zásahy do protipožárních opatření v nemovitosti a jiné stavebně-realizační definované omezení ve stavbě nemovitosti a další úpravy, kterými by byly porušeny podmínky stanovené pro výstavbu nemovitosti ve stavebním povolení či jinými závaznými právními předpisy. Zároveň nebude možno provést KZ, které by mohly ohrozit včasné dokončení stavby a kolaudaci jednotky a následně tak předání jednotky Objednateli.

Nárok na uplatnění KZ vzniká Objednateli po podpisu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (dále jen „SBKS“) mezi Objednatel a Investorem, a to po uzavření závazné objednávky KZ a následného očíslovaného dodatku k SBKS.

Objednatel může uplatnit svůj nárok na realizaci ZS a KZ dle podmínek uvedených v čl. IV těchto Pravidel.

V případě realizace KZ má právo Investor na odměnu za zpracování klientských změn dle platného ceníku KZ pro tento developerský projekt (dále jen „CKZ“). Odměna bude součástí rozpočtu požadovaných klientských změn.

### **III. Skupiny základních standardů a klientských změn**

Pro správnou volbu postupu při zadání a zpracování požadavku na provedení základních standardů a případných požadovaných klientských změn, jsou stanoveny tyto skupiny ZS a případných KZ:

**Skupina „A“** – výběr obkladů, dlažeb a zařizovacích sanitárních předmětů a baterií,  
způsob výběru: webová klientská sekce developerského projektu, kontaktní místo  
Prodejce

**Skupina „B“** – výběr vypínačů a zásuvek, elektroinstalace, výběr osvětlení a jeho umístění,  
příprava elektroinstalace na kuchyňskou linku, rozšíření zabezpečovacího  
zařízení  
způsob výběru: kontaktní místo Smluvního dodavatele, místo stavby dané jednotky

**Skupina „C“** – výběr vnitřních dveří, výběr kování k vnitřním dveřím, výběr barevnosti  
vnitřní strany vstupních dveří, včetně jejich kování,  
způsob výběru: webová klientská sekce developerského projektu, kontaktní místo  
Prodejce

**Skupina „D“** – výběr podlahových krytin a lišt  
způsob výběru: webová klientská sekce developerského projektu, kontaktní místo  
Prodejce

to vše týkající se jednotlivých částí řešené jednotky. V rámci každé skupiny jsou stanoveny základní standardy (ZS) provedení jednotky (může být stanoveno i více typů základního standardu) a dále v rámci daných skupin má možnost Objednatel provést výběr a Objednávku nadstandardního provedení jednotky prostřednictvím požadovaných a schválených klientských změn (KZ).

### **IV. Postup při projednávání a realizaci klientských změn**

Objednatel má povinnost po uzavření SBKS, vztahující se k Objednatel vybrané jednotce, provést výběr ZS, a to v daných termínech pro jednotlivé skupiny ZS a KZ. Tento výběr ZS a KZ musí být výhradně prováděn formou vyplnění a podepsání **dílčího listu ZS**

**(případně dílčího listu KZ)**, uzavření závazné Objednávky ZS (případně KZ) a následného očíslovaného dodatku k SBKS.

Pro každou skupinu ZS a KZ je dán způsob výběru a smluvní dodavatel těchto jednotlivých skupin. Objednatel musí být v součinnosti s těmito smluvními dodavateli a Prodejcem, využívat webovou klientskou sekci, případně kontaktní místa smluvních dodavatelů a kontaktní místo Prodejce navštívit, tj. vybrat a specifikovat typy ZS a KZ.

Pokud Objednatel, v termínech stanovených Investorem a GD pro výběr ZS a KZ, které přímo souvisí s fází rozestavěnosti projektu, neprovedete výběr základních standardů, bude výběr proveden Investorem v rámci nabízených základních standardů.

Pro hladké přijímání požadavků Objednavatele na ZS a KZ, jejich včasné zpracování až po jejich vlastní provedení je stanoven tento postup:

- 1) Zpracovatel vyhotoví závaznou Objednávku provedení základních standardů, případně požadovaných klientských změn (dále jen „Objednávka“), odsouhlasených Objednatel, a to dle odsouhlasených dílčích listů ZS a KZ. V objednávce bude přehledně v položkách uveden výpočet finální ceny KZ s uvedením původní ceny ZS. Z Objednávky bude patrné, kolik činí přípočty a odpočty oproti původnímu stavu základního standardu. Objednatel je povinen tuto Objednávku podepsat na adrese Prodejce, a to do 5-ti kalendářních dnů od finálního odsouhlasení a schválení Objednávky.
- 2) Výběr základních standardů, případně požadovaných klientských změn, je povinen Objednatel doručit Zpracovateli formou vyplněného a podepsaného **dílčího listu ZS a KZ** (s eventuelním připojením grafického schématu k jednotce - bude-li charakter nebo rozsah ZS a KZ toto zakreslení vyžadovat). Do dílčího listu ZS a KZ se uvádí stručný popis realizovaného výběru, datum a podpis Objednatele a Prodejce. Požadované klientské změny budou poté zpracovány následujícím způsobem:
  - a) zpracovaný dílčí list KZ zašle Zpracovatel do 10-ti dnů od jeho obdržení Objednateli, v němž bude uveden rozsah a rozpočet požadovaných KZ. Rozpočet KZ bude Zpracovatelem kalkulován dle ceníku klientských změn pro tento developerský projekt. Pokud určité materiály, či určité práce nejsou součástí ceníku klientských změn, bude Zpracovatel provádět kalkulaci dle obvyklých cen na trhu jednotlivých výrobců a dodavatelů.
  - b) na základě odsouhlaseného dílčího listu KZ s vytvořeným rozpočtem KZ má Objednatel povinnost do 10-ti kalendářních uzavřít s Prodejcem Objednávku na realizaci požadovaných KZ,
  - c) do 10-ti kalendářních dnů od uzavření Objednávky vyhotoví Prodejce znění očíslovaného dodatku k již uzavřené SBKS,
  - d) do 14-ti kalendářních dnů, od uzavření očíslovaného dodatku k již uzavřené SBKS, uhradí Objednatel částku za tuto KZ na základě vystavené faktury ze strany Prodejce,

- 3) V případě, kdy nebude Objednatel písemně uzavřen dodatek k SBKS vztahující se k požadovaným klientským změnám, případně pokud nebude objednaná KZ v termínu splatnosti uhrazena, pak Investor nemá povinnost KZ realizovat a realizace jednotky bude pouze v rozsahu základních standardů.

V klientských centrech smluvních dodavatelů, či ve webové klientské sekci developerského projektu, jsou prezentovány standardní materiály (obklady, dlažby, zařizovací předměty), kde Objednatel volí barevné provedení a další detaily budoucí realizace jednotky. Objednatel má také možnost zvolit odlišné, tzv. nadstandardní materiály a zařizovací předměty. Na základě finální volby materiálů a zařizovacích předmětů, za předpokladu osobní návštěvy klientského místa smluvního dodavatele, obdrží Objednatel grafický návrh, jehož výstupem jsou náhledy vizualizace. Klientské centrum zpracuje požadovanou změnu zařizovacích předmětů do platných půdorysů.

Každá nově požadovaná klientská změna, kterou bude nutno řešit další Objednávkou, a to proto, že mezitím již došlo k uzavření dokumentace první nebo předchozí Objednávky, je nutno považovat za další samostatnou požadovanou klientskou změnu. Na tuto nově požadovanou KZ se opět vztahují tato Pravidla, a to včetně např. nároků Zpracovatele na poplatky za její zpracování.

Po stavebním dokončení realizace jednotlivých skupin základních standardů, případně požadovaných klientských změn, objednaných na základě jednotlivých očíslovaných dodatků k SBKS, připraví vždy Prodejce předávací protokol na dokončené provedení jednotlivých ZS (případně KZ). Podepsáním tohoto protokolu Objednatel odsouhlasuje realizaci jím vybraných ZS a KZ. V případě vzniklých reklamací, se tyto reklamace do předávacího protokolu uvedou i s termíny pro jejich vyřešení.