

# SMLOUVA O DÍLO

## I. SMLUVNÍ STRANY

**Zhotovitel:** **ProRED Říčany s.r.o.**  
Se sídlem : Zdaboř 29, 261 01 Příbram V  
společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném  
Spis. značka C 209265 vedená u Městského soudu v Praze  
IČ: 01580205  
DIČ: CZ01580205  
e-mail: [jiri.holy@purecom.cz](mailto:jiri.holy@purecom.cz)  
bankovní spojení: KB a.s., č.27-5096860277/0100  
Zastoupený jednatelem : Ing.Jiřím Holým

**Objednatel:**

podepisují tuto

# SMLOUVU O DÍLO

## I. Předmět plnění

1. Zhotovitel se touto smlouvou zavazuje provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit smluvní cenu.
2. Předmětem plnění je dostavba řadového rodinného domu se standardním vybavením, dle přílohy č. 1 této smlouvy na pozemcích v budoucím vlastnictví objednatele, a to 746/.. k.ú. Říčany u Prahy, který se stal vlastnictvím objednatele na základě zvláštní kupní smlouvy. Stupeň dokončení rodinného domu v době přechodu vlastnictví k němu je uveden v příloze č. 4.
3. Předmětem díla je dokončit celý dům tak, aby byl schopný kolaudace a byl zkolaudovaný podle výše uvedené projektové dokumentace a standardu řadových domků (standard je uveden v přílohách č.2 a 2A této smlouvy) včetně všech nákladů souvisejících s kolaudací (revize, posudky apod.). Standard má přednost před ostatními přílohami.
4. Zhotovitel je povinen v rámci předmětu smlouvy provést veškeré práce, dodávky, služby a výkony, kterých je potřeba trvale nebo dočasně k zahájení, dokončení a předání předmětu díla.
5. Objednatel je oprávněn požadovat změnu v předmětu plnění oproti rozsahu díla uvedeném v zadávacích podkladech, rozšíření nebo změnu některých prací. V těchto případech je však povinen řešit písemně úhradu víceprací a případný dopad na termín plnění. Způsob řešení klientských změn je řešen dále v textu této smlouvy.

6. Objednatel zápisem do stavebního deníku určí jmenovitě osobu stavebního dozoru, případně další zmocněné osoby.

## **II.** **Čas plnění**

1. Stavba domu byla zahájena.
2. Termín předání zkolaudovaného domu je nejpozději 2015, s tím, že již od ... 2015 bude kupujícím umožněn přístup do domu za účelem zhotovení kuchyňské linky a truhlářských výrobků.
3. Konečný termín je smluvním plněním zhotovitele ve vazbě na smluvní pokuty.
4. Nebude-li možné pokračovat ve stavbě z důvodů na straně objednatele, uhradí objednatel zhotoviteli veškeré do té doby prokazatelně vynaložené náklady spojené s přípravou a realizací dodávky, a to nejpozději do 14 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě.

## **III.** **Cena díla**

1. Sjednaná cena díla, kterou zaplatí objednatel zhotoviteli za provedení díla je stanovena jako pevná a maximální. Rozpis jednotlivých nákladů pro účely fakturace je uvedena v soupisu nákladů, který tvoří přílohu č. 3 a je nedílnou součástí této smlouvy o dílo. Tento rozpočet je určen pouze pro účely fakturace a proplácení díla a není možné ho použít pro jiné účely.

Cena předmětu díla včetně DPH je,- Kč

2. Cena plnění je pevná po celou dobu platnosti smlouvy, tzn. že je neměnná až do předání díla a to i v případě zvýšení cen materiálu, práce a energií v průběhu stavby. Celková cena díla včetně DPH se může změnit pouze změnou sazby DPH v důsledku změny příslušného právního předpisu oproti sazbám platným v době podpisu této smlouvy.
3. V ceně jsou zahrnuty veškeré náklady spojené s předmětem, místem a časem plnění předpokládaném touto smlouvou.
4. Vícepráce požadované objednatelem nad rámec rozsahu prací dle této smlouvy budou oceněny dle jednotkových cen víceprací – volitelných položek (viz.příloha č.**2A** smlouvy o dílo - položky **Z99 – Volitelné položky**) nebo bude zhotovitelem předložena k odsouhlasení cenová nabídka, pokud položka v příloze nebude. Pokud se vyskytne nutnost víceprací, které nemohly být v době podpisu této smlouvy zřejmé, je objednatel povinen tyto práce zhotoviteli uhradit v rozsahu, na kterém se dohodli. Pokud nedojde k dohodě, a zhotovitel nebude moci pokračovat v díle, nebude dána povinnost k úhradě sankcí, stanovených touto smlouvou ze strany objednatele způsobené tímto prodloužením. O této skutečnosti (tj.o přerušení prací zhotovitelem vinou objednatele) musí být objednatel informován písemně, a to nejméně 3 dny předem.
5. V ceně díla je zahrnuto standardní vybavení jednotlivých rodinných domků, které je uvedeno v přílohách č. **2 a 2A**, která je nedílnou součástí této smlouvy. V případě požadavku objednatele na změnu (klientská změna) se dohodne objednatel s konečným dodavatelem stavby (bude upřesněno ve stavebním deníku) na ceně a případně ovlivnění termínu předání.

6. Klientské změny budou řešeny následujícím způsobem: objednatel (konečný uživatel stavby) se dohodne se dodavatelem stavby (stavební firma podle stavebního deníku) o ceně změny použitých materiálů a rozsahu provedených prací a sepiše o změnách materiálu a rozsahu provedených prací protokol - dohodu o změně standardu, kde budou předmětné změny materiálu a rozsahu provedených prací vyjádřeny finančně popřípadě stanovena změna termínu. K uzavření dohody o změně standardu dojde tím, že objednatel k dohodě připojí svůj podpis a tímto jí odsouhlasí. K ocenění klientských změn budou použity jednotkové ceny víceprací - volitelných položek, které jsou obsaženy v příloze č.2A smlouvy o dílo pod položkami **Z99 – Volitelné položky** popřípadě ceny obvyklé (pokud nejsou v příloze uvedeny). Pokud nedojde k uzavření dohody o změně standardu v termínu nejpozději do 30 dnů od předložení cenové nabídky zhotovitelem nebo dodavatelem stavby objednateli (tj. konečnému uživateli stavby) budou zhotovitelem provedeny práce a použity materiály pouze v rozsahu standardu.

Dohoda o změně standardu je současně dodatkem ke smlouvě o dílo a o cenu stanovenou v dohodě o změně standardu se zvyšuje cena díla.

7. Zhotovitel na základě každé jednotlivé dohody o změně standardu (tj. dodatku ke smlouvě o dílo) vystaví po dokončení vícepráce nebo její části fakturu se splatností 14 dní ode dne doručení objednateli. K faktuře bude přiložena kopie objednatelům odsouhlasené dohody o změně standardu a takto vystavená faktura bude objednatelům placena.

#### IV.

### Platební podmínky

1. Objednatel se zavazuje k úhradě ceny díla v měsíčních úhradách, a to vždy na základě odsouhlaseného rozpisu prací dle položkového rozpočtu (příloha č. 3 této smlouvy). Zhotovitel je povinen nejpozději vždy do každého 7. dne v měsíci předložit objednateli soupis provedených prací dle stavebního deníku a objednatel se zavazuje nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne obdržení soupisu prací tyto práce odsouhlasit nebo rozporovat. Nesdělí-li objednatel výhrady do 5 pracovních dnů od předložení, vystaví zhotovitel fakturu se splatností 14 dní. Takto bude vyfakturováno 90 % ceny díla (bez započtení víceprací). Poslední faktura ve výši 10 % z ceny bude vyfakturována po kolaudaci stavby. Její splatnost nebude dříve, než nabude kolaudační souhlas právní moci a odstraní se všechny závady a nedodělky jmenovitě uvedené v protokolu o předání a převzetí díla (viz. čl. V bod 4 smlouvy o dílo).
2. Zhotovitel má právo nepředložit soupis prací v daném měsíci, jestliže hodnota v tomto měsíci nebude významná. V tomto případě předloží tyto práce k odsouhlasení v dalším měsíci.
3. Objednatel složil na základě podpisu rezervační smlouvy zálohu .....,- Kč. Tato záloha bude započtena proti platbám faktur následovně: Z každé faktury bude započteno 10 % fakturované částky až do vyčerpání celé zálohy.
4. Zhotovitel ujišťuje objednatel, že je schopen dílo splnit a v záruční lhůtě zajistit opravu všech záručních vad.

#### V.

### Převzetí předmětu smlouvy

1. Převzetí předmětu smlouvy bude prováděno v rozsahu a způsobem stanoveným platnými předpisy a touto smlouvou.

2. Zhotovitel respektive dodavatel stavby (podle st. deníku) povede podle předpisů a zvyklostí stavební deník, který bude přístupný na stavbě. Ve stavebním deníku budou mj. stanoveny pravidelné kontrolní dny, na kterých se bude moci účastnit objednatel nebo jeho zástupce zplnomocnění do stavebního deníku. Kontrolní dny budou stanoveny minimálně 1 krát za 14 dní. První kontrolní den, intervaly mezi dalšími a výjimky z pravidelných kontrolních dnů budou zaznamenány do stavebního deníku. Pokud klient oznámí minimálně 1 den před plánovaným kontrolním dnem, že se dostaví na stavbu mezi 18 a 19 hodinou, vytvoří dodavatel podmínky, aby mohl v této době provést kontrolu za účasti dodavatele nebo jeho zástupce a mohl případně zapisovat do deníku.
3. Zhotovitel nebo dodavatel stavby je povinen vyzvat zápisem do stavebního deníku osoby oprávněné jednat za objednatele ke kontrole prací (především tzv. zakrývané práce). Nedostaví-li se osoba oprávněná jednat za objednatele k této kontrole nejpozději do dvou pracovních dnů od vyzvání, je zhotovitel oprávněn pokračovat v dalších pracích.
4. Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele písemně k zahájení přejímky kompletně dokončeného předmětu smlouvy, a to nejméně tři pracovní dny předem.
5. O průběhu přejímky díla bude sepsán oběma stranami zápis (protokol o předání a převzetí díla) v němž budou určeny lhůty k odstranění drobných vad a nedodělků, nebránících funkčnosti díla. Vady a nedodělky, které nebrání užívání stavby nejsou překážkou pro převzetí stavby.
6. Zhotovitel zplnomocňuje dodavatele stavby ke všem úkonům podle tohoto článku.
7. Objednatel je povinen převzít jen hotové dílo s takovými vadami a nedodělky, které nebrání užívání.
8. Stavebníkem díla bude objednatel. Objednatel se zavazuje, že po oznámení o změně stavebníka stavebnímu úřadu vydá zhotoviteli plnou moc pro jednání se stavebním úřadem ohledně změn stavby před jejím dokončením a kolaudace domu. Objednatel se zavazuje, že bude poskytovat potřebnou součinnost pro kolaudaci domu, aby mohla být provedena v předpokládaných termínech.

## **VI.**

### **Záruční doba a odpovědnost za vady**

1. Záruční doba je 36 měsíců ode dne předání díla objednateli, nejedná-li se o skryté vady, u kterých se záruční doba řídí § 2129 Občanského zákona. Vybavení domu a zařízení může mít záruční dobu odlišně udanou výrobcem a budou k němu přiloženy záruční listy (kotel, boiler atd.). U těchto předmětů uplatní objednatel záruku podle záručního listu a jen pokud neuspěje, bude reklamaci uplatňovat u zhotovitele. Objednatel je povinen uplatnit záruku podle záručního listu včas.
2. Během smluvní záruční doby je zhotovitel povinen opravit nebo vyměnit neprodleně a na své náklady jakékoliv vadné části díla, pokud nevznikly užíváním díla v rozporu s obecnými pravidly a návodem na užívání a údržbu nového rodinného domu, který tvoří přílohu č.10 a nedílnou součást smlouvy o dílo. Pokud okamžité odstranění díla nedovolí klimatické podmínky nebo jiné okolnosti, dohodnou smluvní strany termín odstranění.
3. Neodstraní-li zhotovitel vady uvedené v předchozím článku v požadovaném termínu, je objednatel oprávněn tyto práce provést sám nebo pověřit jejich provedením jinou osobu. Takto vzniklé náklady je zhotovitel povinen objednateli zaplatit.
4. Reklamace vad je uplatněna včas, pokud ji objednatel uplatní písemně u zhotovitele nejpozději v poslední den záruční lhůty.

## **VII. Odpovědnost za škody a bezpečnost**

1. Zhotovitel odpovídá za škody způsobené při realizaci díla nebo v souvislosti s ní objednateli nebo třetím osobám podle obecně platných předpisů. Škody odstraní zhotovitel na vlastní náklady.
2. Zhotovitel odpovídá za vady, které má dílo v době jeho odevzdání objednateli. Za vady, které se projevily po odevzdání díla, odpovídá zhotovitel jen tehdy, když byly způsobeny porušením jeho povinností (to se netýká záručních oprav).
3. Stejná odpovědnost se vztahuje na škody způsobené objednatelem nebo třetími osobami na díle zhotovitele. Tyto škody zhotovitel odstraní na náklady objednatele, pokud to bude možné.

## **VIII. Smluvní pokuty**

1. Pokud bude zhotovitel v prodlení s kompletním dokončením díla, je povinen zaplatit objednateli za každý kalendářní den tohoto prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % ze smluvní ceny díla.
2. Ustanovení o smluvních pokutách dle výše uvedeného článku neplatí v případě, že nedodržení těchto termínů podmiňujících sankci bylo způsobeno objednatelem nebo v důsledku vyšší moci. Použití smluvních pokut bude posunuto o časový úsek rovnající se způsobenému prodlení.
3. Za každý den prodlení se splněním dohodnutého termínu odstranění vad a nedodělků díla je zhotovitel povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
4. Za pozdní úhradu faktury zaplatí objednatel zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, která je splatná do sedmi dnů ode dne doručení jejího vyúčtování.

## **IX. Neplnění díla**

1. V případě, že zhotovitel nezahájí, přeruší nebo zastaví bezdůvodně práce, neplní dílčí postupné termíny nebo bude zřejmé, že nedodrží termín dokončení a předání díla, nebo pokud práce budou prováděny ve zjevně nevyhovující kvalitě, je objednatel povinen upozornit písemně zhotovitele na tuto skutečnost.
2. Pokud nebude v požadovaném termínu daném objednatelem zjednána náprava, má objednatel kromě práv uvedených v ostatních ustanoveních této smlouvy právo zadat provedení nebo dokončení předmětu smlouvy nebo její části jiné osobě. V tomto případě je zhotovitel povinen uhradit objednateli náklady s tímto spojené do 15 dnů po doručení faktury.
3. Pokud bude objednatel v prodlení s úhradou splatnosti vystavených faktur zhotovitele za dobu delší než 2 měsíce a zhotovitel v průběhu této doby na tuto skutečnost objednatele prokazatelným způsobem upozorní, je zhotovitel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Mezi upozorněním a odstoupením zhotovitele na neplacení musí být dodržena lhůta alespoň 14 dní.

## **X.**

### **Vyšší moc**

1. Smluvní strany se zprošťují odpovědnosti za skutečné nebo úplné nesplnění smluvních závazků, jestliže se staly v důsledku vyšší moci. Za vyšší moc se pokládají: okolnosti, které vznikly po uzavření smlouvy v důsledku stranami nepředvídatelných a jiných neodvratitelných událostí mimořádné povahy, rozhodnutí státních orgánů, obecních úřadů nebo útvaru památkové péče, které zavazují jednu ze smluvních stran tak, že nemůže svému závazku dostát, případně nepředvídatelné nepříznivé klimatické podmínky, které neumožňují dle technologických postupů daných výrobcem stavebních hmot a materiálů provádět stavební práce atd.
2. V každém případě je však strana postižená vyšší mocí povinna neprodleně druhou stranu o výskytu vyšší moci písemně informovat a provést neodkladně všechna opatření k vyloučení škod.
3. V případě vyšší moci se prodlužuje lhůta ke splnění smluvních povinností o dobu, během které budou následky vyšší moci trvat včetně doby prokazatelně nutné k jejich odstranění. O ukončení vyšší moci a odstranění následků musí postižená strana druhou stranu písemně informovat.

## **XI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Právní vztahy v této smlouvě výslovně neuvedené a nebo neřešené se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva může být měněna nebo upravována pouze písemnými dodatky.
3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

#### Přílohy :

1. Projektová dokumentace: půdorysy podlaží, řez, koordinální situace
2. Standardní vybavení domků
- 2A. Standardní ceny vybraných prací a dodávek domů
3. Soupis nákladů po oddílech pro účely placení a fakturace
4. Stupeň dokončení domu v době nabytí zvláštní kupní smlouvou
10. Návod na užívání a údržbu nového rodinného domu

V Příbrami dne

Za objednatele :

Za zhotovitele :

.....

.....