

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2586 a následujícími ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „**občanský zákoník**“)

I. Smluvní strany

1. **Objednatel:**

Domov pro seniory Věstonická, příspěvková organizace

Sídlo: Věstonická 4304/1, 628 00 Brno
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spis: Pr 27
IČO: 70 887 292
DIČ: neplátce DPH
Zastoupen: Ing. Rudolf Nytl, ředitel

2. **Zhotovitel:**

DOMA-REKO s.r.o.

Sídlo: Lidická 700/19, Veverří, 602 00 Brno
Zapsán: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 94965
Zastoupený: Lukáš Nedoma, jednatel
IČO: 053 71 953
DIČ: CZ05371953

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele provést pro objednatele na svůj náklad a nebezpečí řádně a včas dílo v tomto článku specifikované a závazek objednatele řádně provedené dílo převzít a zaplatit za něj níže sjednanou cenu.
2. Podkladem pro uzavření této smlouvy je nabídka zhotovitele podaná pro plnění veřejné zakázky malého rozsahu na: „**Změna dokončené stavby – vestavba kanceláří do haly A**“.
3. Veškeré činnosti, k jejichž provedení způsobem v této smlouvě stanoveným se zhotovitel zavazuje, budou nadále označovány souhrnně jako „**dílo**“.
4. Zhotovitel se zavazuje, že v souladu se svou nabídkou na veřejnou zakázku provede pro objednatele kompletní dílo nazvané: „**Změna dokončené stavby – vestavba kanceláří do haly A**“.
5. Dílem se rozumí **Provedení vestavby 3 kanceláří do prostor haly objektu „A“ v 1. nadzemním podlaží Domova pro seniory Věstonická**. Rozsah díla je určen projektovou dokumentací: „Vestavba kanceláří do haly v objektu A“ a zahrnuje:
 - provedení přípravných a demontážních prací
 - vybudování vnitřních SDK příček se zabudovanými okny, dveřmi
 - elektroinstalace vč. rozvodů, osvětlení
 - úpravy topného systému a osazení nových radiátorů
 - výmalba, pokládka zátěžového koberce, osazení lišt
 - odvoz odpadu, likvidace stavební sutě a přesuny hmot v rámci staveniště

Podrobná specifikace a rozsah požadovaného plnění je dán položkovým rozpočtem zhotovitele ze dne 18. 8. 2025, který tvoří nedílnou součást této smlouvy o dílo.

6. Zhotovitel prohlašuje, že mu je známo místo plnění díla, s tímto se seznámil a bere stav místa plnění díla na vědomí.
7. Zhotovitel je rovněž povinen dílo provést v souladu s obecně závaznými právními předpisy, českými technickými normami (ČSN), které se vztahují k plnění zhotovitele, a to jak závaznými, tak doporučenými a návody výrobků platných v době provádění díla.
8. Zhotovitel je povinen provést dílo s potřebnou péčí a za obstarání všeho, co je k provedení díla potřeba.
9. Součástí závazku zhotovitele provést dílo je dále zejména, nikoli však výlučně:
 - dodávka, skladování, správa, zabudování a montáž veškerých dílů a materiálů, které se stanou součástí díla,
 - zřízení a odstranění staveniště a zařízení staveniště, náklady na vybudování staveniště,
 - veškeré práce a dodávky související s požárními předpisy, bezpečností práce, opatřeními na ochranu životního prostředí, lidí a majetku v místech dotčených pracemi
 - odvoz odpadu vzniklého při realizaci díla,
 - další činnosti nezbytné pro řádné provedení díla.
10. V rámci stavební připravenosti objednatel bezúplatně pro zhotovitele zabezpečí:
 - příjezd na staveniště a přístup na pracoviště
 - možnost užívání sociálního zařízení
 - odběr elektrické energie pro práce při provádění díla

III. Doba a místo plnění díla

1. Zhotovitel se dílo zavazuje provést v těchto termínech:
Termín zahájení provádění díla: **09/2025**
Termín dokončení díla a jeho předání objednateli: **12/2026**
2. Termín dokončení díla lze měnit výlučně formou písemného dodatku, a to z objektivních a nepředvídatelných důvodů bránících včasnému dokončení díla, které zhotovitel nemohl ani vynaložením zvýšeného úsilí ovlivnit.
3. Místem plnění díla je sídlo objednatele.

IV. Cena díla a platební podmínky

1. Smluvní strany se ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, sjednávají cenu díla provedeného dle této smlouvy, a to ve výši:

Cena díla bez DPH: 1 497 240,- Kč

DPH 12 %

Cena celkem včetně DPH: 1 676 909,- Kč

2. Cena díla zahrnuje zisk a náklady na veškeré práce, dodávky a služby, které se v této smlouvě zhotovitel zavázal realizovat, včetně nákladů souvisejících.
3. Cena díla je nejvýše přípustná a nepřekročitelná; bude však snížena v případě, že jsou do cenové nabídky zahrnuty práce, dodávky či služby, které zhotovitel nebude realizovat vůbec, anebo je bude realizovat v menším množství.
4. Faktura (nebo dílčí faktury) za celé dílo (nebo jeho části) bude vystavena do 5 dnů po jeho převzetí objednatel. Lhůta splatnosti faktury byla smluvními stranami dohodnuta na **14 dnů** ode dne doručení faktury objednateli.
5. Objednatel prohlašuje, že není plátcem DPH, zhotovitel tedy neuplatní režim přenesené daňové povinnosti dle ustanovení § 92e zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

6. Pro výpočet snížení ceny díla se použijí jednotkové ceny uvedené v položkovém rozpočtu. Jakékoliv navýšení nejvýše přípustné ceny díla musí být předem sjednáno dodatkem k této smlouvě. Bez tohoto dodatku není zhotovitel oprávněn fakturovat zvýšenou cenu.
7. Faktura je daňovým dokladem a musí obsahovat veškeré náležitosti dle předpisů o účetnictví, daňových předpisů (zejména § 29 zákona o DPH) a ostatních předpisů. Objednatel je oprávněn vrátit zhotoviteli fakturu do data její splatnosti, jestliže bude obsahovat nesprávné či neúplné údaje nebo k ní nebudou přiloženy dohodnuté přílohy. V takovém případě se přeruší plynutí lhůty splatnosti a lhůta splatnosti začne plynout od počátku ode dne doručení opravené faktury objednateli.

V. Povinnosti zhotovitele při provádění díla

1. **Zhotovitel je povinen poskytnout součinnost společnosti pověřené objednatelům k výkonu autorského a technického dozoru nad realizací díla, a to v rozsahu nezbytném pro řádný výkon tohoto dozoru.**
2. Zhotovitel zajistí provádění díla svými zaměstnanci. Provedení jednotlivých prací či dodávek je zhotovitel oprávněn zajistit třetí osobou jakožto svým poddodavatelem. Veškeré odborné práce musí vykonávat pouze osoby mající k nim příslušná oprávnění a kvalifikaci.
3. Zhotovitel je povinen na převzatém staveništi udržovat pořádek a čistotu a je povinen odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé jeho činností. Je povinen staveniště zabezpečit, aby po dobu výstavby nedocházelo k jeho porušování.
4. V průběhu plnění díla je zhotovitel povinen dbát na bezpečnost a ohleduplnost vůči obyvatelům domova seniorů. Veškeré práce budou realizovány s důrazem na minimalizování negativního dopadu na běžný provoz objednatel.
5. Zhotovitel vyklidí a předá staveniště **do 3 dnů** od předání díla objednateli, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že zhotovitel bude po předání díla odstraňovat vady a nedodělky, je oprávněn ponechat na staveništi stroje, zařízení a materiál, které budou nezbytné k odstranění vad a nedodělků. Toto zařízení však musí být umístěno tak, aby nebránilo bezpečnému provozu (užívání) díla. Po odstranění vad a nedodělků je zhotovitel povinen vyklidit staveniště do 3 dnů ode dne, kdy objednatel písemně potvrdí jejich odstranění v zápise o odstranění vad a nedodělků.
6. Zhotovitel se zavazuje, že odpady, suť a znečištění odstraní ihned po provedení příslušných prací. Pokud toto neprodleně neprovede, je oprávněn toto provést objednatel, případně objednatel pomocí třetí osoby, na náklady zhotovitele.
7. Zhotovitel v plné míře odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci pracovníků, kteří provádějí práci ve smyslu předmětu smlouvy, a zabezpečuje jejich vybavení ochrannými pomůckami. Zhotovitel se zavazuje dodržovat předpisy upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci („BOZP“) a požární ochranu („PO“).
8. Ode dne převzetí staveniště nese zhotovitel nebezpečí všech škod na prováděném díle až do doby předání staveniště zpět objednateli.

VI. Předání a převzetí díla

1. Zhotovitel splní svůj závazek provést dílo okamžikem řádného dokončení díla a jeho předáním objednateli. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2605 odst. 2 občanského zákoníku.
2. Objednatel převezme řádně dokončené dílo na základě výzvy zhotovitele, která bude učiněna minimálně 3 dny před zhotovitelem požadovaným termínem zahájení předání a převzetí díla. Objednatel převezme dílo bez vad a nedodělků, může však z vlastní vůle převzít i dílo vykazující pouze ojedinělé drobné vady a nedodělky nebránící bezpečnému a řádnému užívání díla a jeho provozu. Objednatel však nemá právo odmítnout převzetí díla pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání díla funkčně ani esteticky, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují. O předání a převzetí díla bude sepsán předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci objednatel i zhotovitel; jeho nedílnou součástí bude soupis případných drobných (ojedinělých) vad a nedodělků s termínem jejich odstranění. Předávací protokol bude vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

3. Jestliže objednatel odmítne dílo převzít, sepíší obě strany zápis, v němž uvedou svá stanoviska a jejich zdůvodnění. Po odstranění nedostatků, pro které objednatel odmítl dílo převzít, se bude přejímací řízení opakovat v nezbytně nutném rozsahu. V takovém případě je možné sepsat k původnímu zápisu dodatek, ve kterém objednatel prohlásí, že dílo přejímá, a protokol o předání a převzetí díla bude uzavřen podepsáním tohoto dodatku.

VII. Záruka, odpovědnost za vady

1. Zhotovitel poskytuje objednateli záruku za jakost díla v délce trvání záruční doby **36 měsíců** od data **převzetí díla objednatelem**. V případě, že objednatel převezme dílo s vadami anebo nedodělký, uvedená záruční doba se prodlouží o dobu od převzetí díla s vadami nebo nedodělký do odstranění poslední vady nebo nedodělký zjištěných při předání a převzetí díla.
2. Zárukou za jakost díla přejímá zhotovitel závazek, že dílo bude po záruční dobu co do odpovídajícího rozsahu, bezvadné kvality technického řešení, provedení, jakož i jeho veškeré části i jednotlivé komponenty včetně zabudovaných, způsobilé pro použití ke smlouvenému, jinak k obvyklému účelu a že si zachová smlouvené, jinak obvyklé vlastnosti.
3. Dílo má vady, neodpovídá-li smlouvě a předpisům či dokumentům, na které smlouva odkazuje nebo jsou obecně závazné.
4. Zhotovitel odpovídá za zjevné, skryté i právní vady, které má dílo v době jeho předání objednateli, a dále za ty, které se vyskytnou ve smluvní záruční době.
5. Uplatnění vad vzniklých v záruční době provede objednatel u zhotovitele písemně, případně elektronicky, po jejich zjištění, přičemž v reklamaci vadu popíše a uvede požadovaný způsob jejího odstranění. Zhotovitel je povinen odstranit oprávněně reklamované vady neprodleně, nejpozději však do **5 dnů** od doručení reklamace, pokud nebude smluvními stranami písemně dohodnuta jiná lhůta. V případě, že objednatel označí reklamovanou vadu za havárii, je zhotovitel povinen začít s odstraňováním vady **do 24 hodin** od jejího uplatnění, které může být provedeno telefonicky a následně potvrzeno písemnou formou.
6. Objednatel je oprávněn uplatňovat též nárok na náhradu škody, která vznikla v příčinné souvislosti se zjištěnými vadami, a zhotovitel je povinen tuto škodu nahradit.
7. Záruční doba neběží ode dne uplatnění vady, na niž se vztahuje záruka za jakost, do doby odstranění této vady.
8. V případě, že zhotovitel bude v prodlení s odstraněním reklamované vady, je objednatel oprávněn odstranění vady provést sám nebo prostřednictvím třetí osoby na náklady zhotovitele. Náklady s tím spojené je zhotovitel povinen uhradit objednateli do 10 dnů po obdržení písemné výzvy k úhradě.
9. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 1921, § 2112, § 2618 občanského zákoníku.

VIII. Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud zhotovitel nepředá dílo ve sjednaném termínu, je objednatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,2 % z ceny díla bez DPH za každý započatý den prodlení.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude zhotovitel v prodlení s odstraněním vad nebo nedodělků uvedených v zápise o předání a převzetí díla, je objednatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z ceny díla bez DPH za každý započatý den prodlení a každou vadu nebo nedodělek.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude zhotovitel v prodlení s odstraněním reklamované vady díla nebo záruční vady, je objednatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z ceny díla bez DPH za každý započatý den prodlení a vadu.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude zhotovitel v prodlení s vyklizením staveniště, je objednatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,2 % z ceny díla bez DPH za každý započatý den prodlení až do doby úplného vyklizení staveniště.
5. Smluvní strany se dohodly, že pokud zhotovitel poruší předpisy BOZP, PO či hygienické předpisy při realizaci díla, je objednatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z ceny díla bez DPH za každý zjištěný případ.

6. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku, tedy že nárok na náhradu škody není dotčen smluvní pokutami sjednanými v této smlouvě. Povinnost zaplatit smluvní pokutu může vzniknout i opakovaně, její celková výše není omezena.
7. Smluvní pokuty, jakož i úroky z prodlení jsou splatné do 15 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

IX. Odstoupení od smlouvy

1. Od této smlouvy může odstoupit kterákoliv smluvní strana, pokud zjistí podstatné porušení této smlouvy druhou smluvní stranou.
2. Podstatným porušením této smlouvy se rozumí zejména:
 - pokud zhotovitel nezahájí provádění díla ve lhůtě do 15 dnů od termínu dle čl. III. této smlouvy,
 - prodlení zhotovitele se splněním termínu dokončení a předání díla dle čl. III. této smlouvy delší než 15 dnů,
 - provádění prací v rozporu se zadáním a příslušnými normami či předpisy,
 - skutečnost, že zhotovitel není pojištěn v souladu s touto smlouvou,
 - zahájení insolvenčního řízení, ve kterém je zhotovitel v postavení dlužníka,
 - zjistí-li objednatel, že zhotovitel uvedl v nabídce na veřejnou zakázku nepravdivé údaje.
3. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 1978 občanského zákoníku.
4. Pokud se v průběhu realizace díla stane dokončení díla z právních či faktických důvodů objektivně nemožným, je objednatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Pokud objednatel před splněním závazku zhotovitele provést dílo odstoupí od smlouvy, zpracuje nezávislý znalecký subjekt soupis skutečně provedených stavebních prací, který ocení prostřednictvím jednotkových cen uvedených v položkovém rozpočtu, který je součástí této smlouvy. Provedené práce, které nebude možné ocenit způsobem uvedeným v předchozí větě, budou oceněny cenami „ÚRS“ platnými v době provádění díla a upravenými koeficientem vypočítaným porovnáním nabídkové ceny dané části prací s katalogovou cenou dané části prací. Pokud ani tento způsob ocenění nebude možný, budou použity ceny, které obvykle platily v době uzavření smlouvy za srovnatelné práce, dodávky nebo služby. Provedené práce budou převzaty od zhotovitele na základě písemného protokolu. Na základě tohoto ocenění bude provedeno vzájemné finanční vyrovnání. Náklady na sepsání a ocenění provedených prací hradí strana, která smlouvu porušila.
6. V případě, kdy objednatel odstoupil od smlouvy, a dílo nebo jeho část bylo provedeno v rozporu se smlouvou, projektovou dokumentací či jinak definovaným zadáním, v rozporu s pravomocnými správními rozhodnutími, nebo pokud bylo dílo či jeho část provedeno v takovém rozsahu, který není využitelný v rámci jeho dokončení jiným zhotovitelem, nebude finanční vyrovnání provedeno.
7. Ode dne podpisu předávacího protokolu začne běžet záruční lhůta u provedených částí díla. Zhotoviteli zůstává zachována odpovědnost za vady dle této smlouvy u provedených částí díla a rovněž tak odpovědnost za škody způsobené vadným plněním.
8. Dojde-li k odstoupení od smlouvy, je zhotovitel povinen učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škod na díle, majetku objednatele i třetích osob a aby zabránil vzniku újmy na zdraví osob. Dojde-li k odstoupení od smlouvy zhotovitelem z důvodů na straně objednatele, provede zhotovitel tato opatření na náklady objednatele.

X. Závěrečná ustanovení

1. Zhotovitel prohlašuje, že má ke dni podpisu této smlouvy sjednáno pojištění pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou objednateli či třetím osobám, která může vzniknout v souvislosti s prováděním díla, přičemž limit pojistného plnění pro případ jedné škodní události činí minimálně částku odpovídající 100 % ceny díla. Zhotovitel se zavazuje udržovat toto pojištění na své náklady v platnosti, a to nejméně do termínu předání a převzetí řádně ukončeného díla.
2. Zhotovitel není oprávněn započíst své pohledávky proti pohledávkám objednatele, ani své pohledávky a nároky vzniklé ze smlouvy nebo v souvislosti s jejím plněním postoupit třetím osobám, zastavit nebo s nimi jinak disponovat bez písemného souhlasu objednatele.

3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky uzavřenými oprávněnými zástupci smluvních stran. Odstoupit od této smlouvy nebo ji zrušit dohodou lze rovněž jen písemně.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží objednatel a jedno zhotovitel.
6. Zhotovitel je srozuměn s tím, že objednatel je povinným subjektem dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a je tak povinen zveřejnit obraz smlouvy a její případné změny (dodatky) a další dokumenty od této smlouvy odvozené včetně metadat. Objednatel se zavazuje tuto smlouvu uveřejnit v souladu s tímto zákonem, a to požadovaným způsobem, v zákonem stanovené lhůtě. Smluvní strany jsou v této souvislosti povinny si vzájemně sdělit, které údaje tvoří obchodní tajemství a jsou tak vyloučeny z uveřejnění.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
8. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Položkový rozpočet zhotovitele

V Brně dne

za objednatele:

za zhotovitele:

.....
Ing. Rudolf Nytl

.....
Lukáš Nedoma