

Číslo objednatele: **VZ-27952/2025**
Předmět smlouvy: **Údržbářské práce pro CHB Litoměřice**

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená dle ustanovení § 2586 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Zhotovitel:

Název/Jméno:	Petr Kumpán
Sídlo:	Mírové náměstí 21/13, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice
Zastoupený:	Petr Kumpán
IČO:	47318481
DIČ:	
Bank. spojení:	1001388339 / 0800
Zástupce pro věcná jednání:	Petr Kumpán, OSVČ
www:	

(dále jen „Zhotovitel“ či „Údržbář“)

a

Objednatel:

Centrum sociální pomoci Litoměřice, příspěvková organizace	
Sídlo:	Dlouhá 362/75, 410 02 Lovosice
Zastoupený:	Ing. Jindřich Vinkler, ředitel
IČO:	00080195
DIČ:	CZ00080195
Bank. spojení:	Komerční banka, a.s. číslo účtu: 126471/0100
Zástupce pro věcná jednání:	Ing. Petr Jakubíček, Ph.D., projektový manažer
	Mgr. Hana Vitásková, vedoucí zařízení CHB Litoměřice
Zástupce pro technická jednání:	Bohumil Maršík, stavební technik
www:	https://www.csplitomerice.cz/

(dále jen „Objednatel“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O DÍLO:

I.

Předmět smlouvy a díla

1. Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran při plnění veřejné zakázky „**Údržbářské práce pro CHB Litoměřice**“, ev.č. **VZ-27952/2025** (dále jako „předmět díla“) za podmínek dále sjednaných v této smlouvě, popř. dalších dokumentech, na které se tato smlouva odkazuje.
2. Práce externího údržbáře je určitým druhem příkazní smlouvy, kdy práce bude zhotovitel vykonávat podle pokynů objednatele; smluvní strany se však dohodly, že na tyto práce uzavřou smlouvu o dílo, která je smluvním stranám bližší. Charakter příkazní smlouvy však zůstává zachován, tj. k provedení prací a k nákupu příslušného materiálu bude zhotovitel potřebovat souhlas objednatele, jinak nebudou práce propláceny. Platí, že stačí ústní pokyn, nicméně u oprav s odhadem finanční náročnosti nad 5.000 Kč bez DPH je třeba souhlas písemný.
3. Údržbářské práce pro CHB Litoměřice zahrnují zejména práce externího údržbáře včetně činností řemeslných jako jsou vodoinstalatérství, topenářství, zednictví, klempířství, malířství, lakýrnictví, natěračství, truhlářství, podlahářství apod. Součástí jsou i práce externího údržbáře podle Přílohy č. 4 k zákonu č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, bod 58 „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“. Je to zejména správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovníká činnost, úklid bytů i nebytových prostor, čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků a podobně. Bude-li potřeba vykonávat práce vyžadující řemeslnou zručnost nebo zvláštní odbornou kvalifikaci, kterou nemá zhotovitel k dispozici dle výpisu z živnostenského rejstříku, platí, že zhotovitel tyto práce zajistí osobou oprávněnou k těmto činnostem, a to pomocí subdodavatele či zaměstnance. Hodinová odměna za práci se v tomto případě neliší a je rovna vysoutěžené hodinové ceně za práce údržbáře uvedené v čl. III odst. 1. Jde o VZMR a dle směrnice KÚÚK jde o typ zakázky "průzkum trhu".

II.

Doba a místo plnění a finanční limit smlouvy

1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v celém rozsahu do: **31. 12. 2026**
2. Místem dodání předmětů díla je **Chráněné bydlení Litoměřice** (CHB Litoměřice), Jezuitská 8/4, 412 01 Litoměřice a objekty spravované CHB Litoměřice.
3. Uvedené datum čl. II. bodu 1 je odhadovaným datem ukončení poskytování údržbářských prací. Rozhodujícím kritériem ukončení smlouvy je dosažení **finančního limitu smlouvy**, kterým je částka 420 000 Kč bez DPH. Služba údržbářských prací bude poskytována kumulativně až do vyčerpání částky 420 000 Kč bez DPH, a to vždy za hodinovou sazbu uvedenou v čl. III odst. 1 (a to bez ohledu na typ prováděných prací). Součet částek z faktur za služby údržbářských prací nesmí překročit částku 420 000 Kč bez DPH. Pokud nebude finanční limit smlouvy vyčerpán do 31.12.2026, lze toto datum překročit a fakturovat dále až do vyčerpání finančního limitu smlouvy. Finanční limit smlouvy nemůže být překročen bez dohody smluvních stran. Pokud by byl překročen, bude částka přesahující finanční limit brána jako pokuta a nebude uhrazena. Bude-li finanční limit smlouvy dosažen dříve, než nastane datum z čl. II. bodu 1, platí, že smlouva bude ukončena dosažením tohoto limitu.

III.

Cena díla a platební podmínky

1. Cena díla se ujednává ve výši **600 Kč / hod prací v Kč bez DPH**.
2. Cena díla je ujednána dohodou smluvních stran. Cena díla bez DPH je stanovena jako nejvýše přípustná a nepřekročitelná a obsahuje veškeré náklady spojené s realizací díla. Sazba DPH se řídí příslušným právním předpisem. Zhotovitel není v žádném případě oprávněn žádat změnu ceny díla (např., že provádění díla si vyžádalo jiné úsilí nebo jiné náklady, než bylo předpokládáno). Zhotovitel přebírá ve smyslu ust. § 2620 odst. 2 občanského zákoníku nebezpečí změny okolností.
3. V případě omezení rozsahu díla dle článku I. odst. 2. této smlouvy bude cena díla snížena způsobem dle ust. § 2614 občanského zákoníku.
4. Cena díla bude zaplacená objednatelem na základě vystaveného daňového dokladu – faktury (dále i jako „faktura“), kterou je zhotovitel oprávněn vystavit v rámci měsíční fakturace či po etapách díla.
5. Daňový doklad – faktura vystavená zhotovitelem musí obsahovat kromě čísla smlouvy a lhůty splatnosti, která činí **30 dnů** od doručení faktury objednateli, také náležitosti daňového dokladu stanovené příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a údaje dle § 435 občanského zákoníku. Faktura bude doručena objednateli v elektronické podobě na adresu [REDAKCE] velmi výjimečně do datové schránky či osobně. V případě, že faktura nebude mít uvedené náležitosti, objednatel není povinen fakturovanou částku uhradit a nedostává se do prodlení. Bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě splatnosti, objednatel fakturu vrátí zpět zhotoviteli k doplnění. Lhůta splatnosti počíná běžet od doručení daňového dokladu obsahujícího veškeré náležitosti. Součástí faktury musí být vždy podepsaný předávací protokol (nebo podobný doklad) od příslušného oprávněného pracovníka objednatele. Veškeré doklady, tj. faktury a předávací protokoly budou posílány ideálně ve strojově čitelném pdf. Za pracovníka oprávněného potvrdit předávací protokol jsou považováni: ředitel organizace nebo jeho zástupce, stavební technik, projektový manažer, vedoucí či hospodářský pracovník jednotlivých zařízení objednatele.
6. Úhrada ceny díla bude provedena bezhotovostní formou převodem na bankovní účet zhotovitele. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že peněžitý závazek je splněn dnem, kdy je částka odepsána z účtu objednatele.
7. Bude-li tato smlouva ukončena (zanikl-li závazek) před provedením celého předmětu plnění, má zhotovitel právo na úhradu přiměřené části ceny díla za již skutečně a řádně provedené dílo dle této smlouvy, která se vypočítá způsobem přiměřeným k ceně celého díla.
8. Pro platby dle článku VI. této smlouvy platí přiměřeně platební podmínky jako pro vystavení a placení faktury.
9. Pokud se nejedná o přenesenou daňovou povinnost zhotovitel prohlašuje, že daň uvedenou v jím vystaveném daňovém dokladu-faktuře řádně zaplatí a že se nedostal do postavení, kdy nemůže tuto daň zaplatit. Pokud by se stalo, že by nebyl schopen daň zaplatit, oznámí to nejpozději den před splatností faktury objednateli a navrhne správci daně její úhradu objednatelem.
10. **Fakturace údržbářských prací** musí být provedena tak, že bude vždy jasně prokazatelné, jaké práce byly provedeny, na jakém objektu a co zahrnovaly. Fakturace bude rozdělaná na fakturaci provedených prací s hodinovým **rozpisem prací** a uvedeným typem (popisem) a množstvím prací a na fakturaci materiálu. Materiál je oprávněn údržbář fakturovat pouze, pokud si ho nechal předem schválit. Platí, že údržbář volí takový materiál, aby poměr cena / výkon byl co možná nejlepší, a to za dosažení požadované kvality prací. **Rozpis materiálu** bude vždy obsahovat přílohu či přílohy prokazující, kde byl materiál pořízen a za kolik (kopii účtenek ze stavebnin apod.). Cena materiálu fakturovaného objednateli nesmí překročit pořizovací cenu podle účtenek. Dopravu a manipulaci a práce spojené se získáním materiálu, si je údržbář oprávněn účtovat v rámci rozpisu prací. Údržbář se zavazuje použít k práci vlastní nářadí a nářadí mu nebude propláceno. Ochranné prostředky je povinen údržbář používat také vlastní

a nebudou mu propláceny. Celková cena faktury bude složena jako suma rozpisu prací a rozpisu služeb.

IV.

Splnění závazku (dodání předmětu díla)

Přechod nebezpečí škody a vlastnické právo k předmětu díla

1. Ke splnění závazku zhotovitele dojde úplným dokončením a předáním díla objednateli v místě provedení díla. Dílo není předáváno a přebíráno po částech.
2. Při přebírání díla je objednatel povinen dílo prohlédnout nebo zařídít jeho prohlídku za účelem zjištění zjevných vad.
3. Nebezpečí škody na díle přechází ze zhotovitele na objednatele okamžikem splnění závazku zhotovitele způsobem uvedeným v odst. 1. tohoto článku.
4. Vlastnické právo k dokončenému a předanému dílu přechází na objednatele okamžikem splnění závazku zhotovitele způsobem uvedeným dle odst. 1. tohoto článku.

V.

Odpovědnost zhotovitele za vady a jakost

1. Dílo má vady, neodpovídá-li smlouvě.
2. Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání.
3. Objednatel je oprávněn zadržet cenu díla nebo její část ve výši odpovídající odhadem přiměřeně právu objednatele na slevu z ceny díla z důvodu vadného plnění. Nedostává se tak do prodlení se splněním svého závazku zaplatit cenu díla ohledně zadržované ceny díla nebo její části.
4. Zhotovitel přejímá závazek (záruku za jakost), že dílo bude po dobu záruční doby způsobilé pro použití ke smlouvenému účelu.
5. Záruční doba činí **60 měsíců** ode dne předání bezvadného díla. Smluvní strany se dohodly na tom, že po tutéž dobu odpovídá zhotovitel za vady díla.
6. Vady díla existující v době jeho předání a vady, na něž se vztahuje záruka za jakost, je objednatel povinen uplatnit bez zbytečného odkladu u zhotovitele písemnou formou (dále jako „reklamací“). V reklamaci je objednatel povinen vady popsat, popřípadě uvést, jak se projevují.
7. Je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy ve smyslu § 2002 odst.1 věty druhé občanského zákoníku má objednatel vůči zhotoviteli podle své volby tato práva z odpovědnosti za vady a za jakost:
 - a) právo na bezplatné odstranění reklamovaných vad provedením nového díla, pokud dílo vykazuje podstatné vady bránící užívání,
 - b) právo na bezplatné odstranění reklamovaných vad opravou předmětu díla,
 - c) právo na přiměřenou slevu z ceny díla nebo,
 - d) odstoupit od smlouvy.Objednatel sdělí zhotoviteli, jaké právo si zvolil, při uplatnění vad, nebo bez zbytečného odkladu po uplatnění vad. Provedenou volbu nemůže objednatel změnit bez souhlasu zhotovitele; to neplatí, žádal-li objednatel opravu vady, která se ukáže jako neopravitelná. V případě, že se strany nedohodnou na termínu odstranění vad provedením nového díla nebo opravou předmětu díla platí, že zhotovitel je povinen vady odstranit nejpozději do 15 dnů.
8. Je-li vadné plnění nepodstatným porušením smlouvy nebo pokud objednatel volbu práva dle odst. 7 tohoto článku neprovede včas, má objednatel vůči zhotoviteli tato práva z odpovědnosti za vady a za jakost:
 - a) právo na bezplatné odstranění reklamovaných vad anebo
 - b) právo na přiměřenou slevu z ceny díla.V případě, že se strany nedohodnou na termínu odstranění vad platí, že zhotovitel je povinen vady odstranit nejpozději do 15 dnů.

9. Smluvní strany se dohodly na tom, že objednatel je oprávněn si zvolit, zda vadu odstraní zhotovitel nebo objednatel sám nebo prostřednictvím třetích osob s tím, že zhotovitel je povinen uhradit náklady na odstranění vady po předložení vyúčtování.
10. Neodstraní-li zhotovitel vadu včas nebo vadu odmítne odstranit, může objednatel požadovat slevu z ceny díla, anebo může od smlouvy odstoupit. Provedenou volbu nemůže objednatel změnit bez souhlasu zhotovitele.
11. Uplatněním práv dle odst. 7. a 8. tohoto článku nezaniká právo na náhradu škody či jiné sankce.
12. Jakékoliv finanční nároky dle odst. 7. a 8. tohoto článku je objednatel oprávněn uhradit ze zadržené ceny díla nebo její části dle odst. 3 tohoto článku.

VI.

Porušení smluvních povinností

1. Smluvní strany se dohodly na následujících sankcích za porušení smluvních povinností:
 - a. Zhotovitel se zavazuje zaplatit objednateli za každý den překročení sjednané doby dodání předmětu díla ve výši 0,1 % z celkové ceny díla s DPH,
 - b. zhotovitel se zavazuje zaplatit objednateli za každý den překročení sjednané doby odstranění vady smluvní pokutu ve výši 0,1 % z fakturované částky do jejího zaplacení,
 - c. zhotovitel se zavazuje zaplatit objednateli za každou zjištěnou vadu z titulu odpovědnosti za vady nebo jakost smluvní pokutu ve výši 100,- Kč,
 - d. smluvní strany se zavazují zaplatit druhé straně za každý den překročení sjednaného termínu splatnosti kteréhokoliv peněžitého závazku úrok z prodlení ve výši 0,1 % z neuhrazené částky do jejího zaplacení.
2. Objednatel má právo na náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta. Náhrada škody zahrnuje skutečnou škodu a ušlý zisk.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze po dohodě smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 paré s platností originálu, přičemž kupující obdrží 2 vyhotovení a prodávající 1 vyhotovení.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv. Smlouvu lze podepsat i elektronicky.
5. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
6. Tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly na tom, že uveřejnění v registru smluv provede kupující, který zároveň zajistí, aby informace o uveřejnění této smlouvy byla zaslána prodávajícímu na e-mail uvedený v hlavičce této smlouvy.

VIII.

Podpisy smluvních stran

1. Proávající i kupující shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě,

vážně a srozumitelně, bez zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení
nebo lehkomyšlnosti druhé strany, na důkaz čehož připojují své podpisy.


V Lovosicích, dne 14.10.2025

V Lovosicích, dne

Přílohy:
bez příloh