

VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY NA PROVEDENÍ STAVEBNÍCH PRACÍ

Povinnosti zhotovitele

Závazek provést dílo na svůj náklad a na svou odpovědnost.

Zhotovitel je povinen provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí ve sjednané době.

Povinnosti objednatele

Objednatel je povinen řádně a včas provedené dílo převzít a zaplatit za něj dohodnutou cenu.

Rozsah předmětu smlouvy

Předmětem smlouvy a těchto obchodních podmínek je zhotovení stavby. Zhotovením stavby se rozumí úplné, funkční a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací a konstrukcí, včetně dodávek potřebných materiálů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla, dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních prací a konstrukcí, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné (např. zařízení staveniště, bezpečnostní opatření apod.), včetně zajištění koordinací a kompletační činnosti celé stavby.

Rozsah předmětu stavby je vymezen projektovou dokumentací předanou objednatelem zhotoviteli.

Součástí dodávky stavby je i vypracování projektové dokumentace realizace a skutečného provedení stavby.

Mimo všechny definované činnosti patří do dodávky stavby i následující práce a činnosti:

zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení díla, veškeré práce a dodávky související s bezpečnostními opatřeními na ochranu lidí a majetku, ostraha stavby a staveniště, zajištění bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí, projednání a zajištění případného zvláštního užívání komunikací a veřejných ploch včetně úhrady vyměřených poplatků a nájemného, provedení přejímky stavby, zajištění a provedení všech nutných zkoušek dle ČSN (případně jiných norem vztahujících se k prováděnému dílu včetně pořízení protokolů), zajištění atestů a dokladů o požadovaných vlastnostech výrobků ke kolaudaci (i dle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, v platném znění) a revizí veškerých elektrických zařízení s případným odstraněním uvedených závad, zajištění všech ostatních nezbytných zkoušek, atestů a revizí podle ČSN a případných jiných právních nebo technických předpisů platných v době provádění a předání díla, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a předepsaných technických parametrů díla,

zřízení a odstranění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě, odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební sutí na skládku včetně poplatku za uskladnění v souladu s ustanoveními zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu (komunikace, chodníky, zeleň, příkopy, propustky apod.),

Projektová dokumentace realizace a skutečného provedení stavby

Realizační dokumentaci a dokumentaci skutečného provedení stavby vypracuje zhotovitel jako součást dodávky stavby.

Dokumentace skutečného provedení stavby bude předána objednateli ve třech vyhotoveních v grafické (tištěné) podobě a to při předání stavby. Dokumentace musí být předložena i na datovém nosiči.

Dokumentace skutečného provedení bude provedena podle následujících zásad:

- do projektové dokumentace pro provádění stavby všech stavebních objektů a provozních souborů budou zřetelně vyznačeny všechny změny, k nimž došlo v průběhu zhotovení díla,
- ty části projektové dokumentace pro provádění stavby, u kterých nedošlo k žádným změnám, budou označeny nápisem „beze změn“, každý výkres dokumentace skutečného provedení stavby bude opatřen jménem a příjmením osoby, která změny zakreslila, jejím podpisem a razítkem zhotovitele,
- u výkresů obsahujících změnu proti projektu pro provádění stavby bude přiložen i doklad, ze kterého bude vyplývat projednání změny s odpovědnou osobou objednatele a její souhlasné stanovisko,

- součástí dokumentace skutečného provedení stavby bude i celková situace včetně přívodů, přípojek, komunikací, podzemních i nadzemních vedení v areálu staveniště s údaji o hloubkách uložení sítí (tato část bude i v digitální podobě),
- všechny změny během stavby budou změněny vedoucím stavby a budou zaneseny jak v písemné, tak i v elektronické podobě.

Zhotovitel je povinen zahájit práce na díle v termínu podle smlouvy a řádně v nich pokračovat.

Pokud zhotovitel práce na díle nezahájí ani ve lhůtě 20 dnů ode dne, kdy měl práce na díle zahájit, je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Termín dokončení

Zhotovitel je povinen dokončit práce na díle v termínu sjednaném dle smlouvy.

Zhotovitel je oprávněn dokončit práce na díle i před sjednaným termínem dokončení díla a objednatel je povinen dříve dokončené dílo převzít a zaplatit.

Termín dokončení je závislý na řádném a včasném splnění součinností objednatele dohodnutých ve smlouvě. Po dobu prodlení objednatele s poskytnutím dohodnutých součinností není zhotovitel v prodlení s plněním závazku. Nedojde-li mezi stranami k jiné dohodě, prodlužuje se termín dokončení díla o dobu shodnou s prodlením objednatele v plnění jeho součinností.

Prodlení zhotovitele s dokončením díla delší jak 10 dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy, ale pouze v případě, že prodlení zhotovitele nevzniklo z důvodů na straně objednatele.

Termín předání a převzetí díla

Zhotovitel je povinen předat dílo objednateli v termínu sjednaném dle smlouvy.

Zhotovitel je oprávněn předat dílo objednateli i před sjednaným termínem předání a převzetí díla.

Podmínky pro změnu sjednaných termínů

Vícepráce a méněpráce, jejichž finanční objem nepřekročí 10 % z hodnoty sjednané ceny díla, nemají vliv na termín dokončení a dílo bude dokončeno ve sjednaném termínu, pokud se strany nedohodnou jinak.

Cena díla a podmínky pro změnu sjednané ceny

Obsah ceny

Cena díla je oběma smluvními stranami sjednána v souladu s ustanovením § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, a je dohodnuta včetně daně z přidané hodnoty (DPH).

Cena je stanovena podle projektové dokumentace předané objednatelem zhotoviteli. Pro obsah sjednané ceny je rozhodující výkaz výměr, který je součástí předané projektové dokumentace.

Sjednaná cena obsahuje veškeré náklady a zisk zhotovitele nezbytné k řádnému a včasnému provedení díla.

Cena obsahuje mimo vlastní provedení prací a dodávek zejména i náklady na:

- vybudování, udržování a odstranění zařízení staveniště včetně pevného oplocení,
- zabezpečení bezpečnosti a hygieny práce,
- opatření k ochraně životního prostředí.
- pojištění stavby a osob,
- organizační a koordinační činnost,
- poplatky spojené se zábořem veřejného prostranství,
- vypracování provozního řádu a zaškolení obsluhy.

Sjednaná cena obsahuje i předpokládané náklady vzniklé vývojem cen v národním hospodářství, a to až do termínu dokončení díla sjednaného ve smlouvě.

Platnost ceny

Sjednaná cena je platná po celou dobu plnění díla dle uzavřené smlouvy.

Jednotkové ceny uvedené v položkovém rozpočtu jsou ceny pevné po celou dobu výstavby.

Doklady určující cenu

Je-li cena díla doložena položkovými rozpočty, ručí zhotovitel za to, že tyto položkové rozpočty jsou v úplném souladu s výkazem výměr, předloženým objednatelem. Položkové rozpočty slouží k prokazování finančního objemu provedených prací (tj. jako podklad pro měsíční fakturaci) a dále pro ocenění případných víceprací nebo méněprací.

Zhotovitel nemá právo domáhat se zvýšení sjednané ceny z důvodů chyb nebo nedostatků v položkovém rozpočtu, pokud jsou tyto chyby důsledkem nepřesného nebo neúplného ocenění výkazu výměr.

Podmínky pro změnu ceny

Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou a může být změněna pouze za níže uvedených podmínek.

Změna sjednané ceny je možná pouze:

- pokud po podpisu smlouvy a před termínem dokončení díla dojde ke změnám sazeb DPH;
- pokud objednatel bude požadovat i provedení jiných prací nebo dodávek než těch, které byly předmětem projektové dokumentace, nebo pokud objednatel vyloučí některé práce nebo dodávky z předmětu plnění,
- pokud objednatel bude požadovat jinou kvalitu nebo druh dodávek než tu, která byla určena projektovou dokumentací;
- pokud projektová dokumentace předaná objednatelem zhotoviteli bude vykazovat vady nebo chyby, mající vliv na sjednanou cenu;
- pokud z důvodů na straně objednatele dojde k prodloužení termínu dokončení díla. Tato podmínka se týká pouze prací neprovedených v původní lhůtě výstavby;
- pokud se při realizaci díla vyskytnou skutečnosti, které nebyly v době sjednání smlouvy známy, a zhotovitel je nezavinil ani nemohl předvídat, a tyto skutečnosti mají prokazatelný vliv na sjednanou cenu.

Způsob sjednání změny ceny

Nastane-li některá z podmínek, za kterých je možná změna sjednané ceny, je zhotovitel povinen provést výpočet změny nabídkové ceny a předložit jej objednateli k odsouhlasení.

Zhotoviteli vzniká právo na zvýšení sjednané ceny teprve v případě, že změna bude odsouhlasena formou dodatku objednatelem.

Objednateli vzniká právo na snížení sjednané ceny teprve v případě, že změna bude odsouhlasena zhotovitelem.

Zhotoviteli zaniká jakýkoliv nárok na zvýšení sjednané ceny, jestliže písemně neoznámí nutnost jejího překročení a výši požadovaného zvýšení ceny bez zbytečného odkladu poté, kdy se ukázalo, že je zvýšení ceny nevyhnutelné. Toto písemné oznámení však nezakládá právo zhotovitele na zvýšení sjednané ceny.

Zvýšení sjednané ceny je možné pouze za podmínek daných těmito všeobecnými obchodními podmínkami.

Vícepráce a méněpráce a způsob jejich prokazování.

Vyskytnou-li se při provádění díla vícepráce, je zhotovitel povinen provést jejich přesný soupis včetně jejich ocenění a tento soupis předložit objednateli k odsouhlasení.

Vícepráce a méněpráce budou oceněny takto:

na základě písemného soupisu víceprací a méněprací odsouhlaseného oběma smluvními stranami, doplní zhotovitel jednotkové ceny ve výši jednotkových cen podle položkových rozpočtů a pokud v nich práce a dodávky tvořící vícepráce nebudou obsaženy, tak zhotovitel doplní jednotkové ceny podle sborníků cen stavebních prací pro to období, ve kterém mají být vícepráce realizovány;

vynásobením jednotkových cen a množství provedených měrných jednotek budou stanoveny základní náklady víceprací;

DPH bude dopočtena podle předpisů platných v době vzniku zdanitelného plnění.

Objednatel je povinen vyjádřit se k návrhu zhotovitele nejpozději do 10 dnů ode dne předložení návrhu zhotovitele.

Obě strany následně změnu sjednané ceny písemně dohodnou formou dodatku ke smlouvě.

Platební podmínky

Smluvní strany se dohodly, že placení bude prováděno na základě dílčích faktur za období jednoho měsíce zpětně dle skutečně provedeného rozsahu díla a na základě konečné faktury. První fakturační období je stanoveno po dokončeném celém kalendářním měsíci, další fakturační období budou vždy v délce jednoho měsíce. Součet cen ve všech fakturách musí odpovídat celkové ceně za dílo dle smlouvy o dílo.

Zhotovitel se zavazuje předávat soupisy provedených prací objednateli průběžně, vždy nejméně 1x měsíčně ve dvou vyhotoveních včetně digitální verze. Podkladem pro fakturaci zhotovitele bude objednatel nebo objednatelem pověřenou osobou odsouhlasený zjišťovací protokol (soupis prací provedených v daném fakturačním období). Tento zjišťovací protokol bude nedílnou přílohou každé dílčí faktury. Současně platí, že plnění ve smyslu potvrzených zjišťovacích protokolů se považuje za zdanitelné plnění podle zákona o dani z přidané hodnoty. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední den fakturačního období.

Objednatel je oprávněn kdykoliv změnit již odsouhlasený zjišťovací protokol, jestliže po jeho odsouhlasení zjistí, že neodpovídá skutečnosti. V takovém případě je objednatel oprávněn částku odpovídající rozdílu mezi cenou prací a dodávek uvedených ve zjišťovacím protokolu a cenou skutečně provedených prací a dodávek odečíst z jakékoliv další faktury zhotovitele. V případě, že již objednatel uhradil celou cenu díla, nebo částka zbývající k úhradě zhotoviteli je nižší než tento nárok objednatele, je zhotovitel povinen tuto částku uhradit objednateli do 45 dnů po doručení výzvy objednatele k její úhradě.

Smluvní strany si ujednaly, že faktury vystavené zhotovitelem jsou splatné ve lhůtě splatnosti 30 dnů ode dne doručení faktury objednateli. Smluvní strany si ujednaly, že zhotoviteli náleží ve lhůtě splatnosti dle předchozí věty plnění až do částky odpovídající 90% celkové ceny díla včetně DPH.

Zbývajících 10% celkové ceny díla včetně DPH (dále jen též „zádržné“) je objednatel oprávněn zadržet a použít na zajištění splnění zhotovitelových povinností ze smlouvy o dílo:

Zádržné ve výši 10% z ceny díla, příp. jeho nevyčerpanou část, uvolní objednatel do 30 ti dnů po doručení oprávněné písemné žádosti zhotovitele. Tuto žádost je zhotovitel oprávněn zaslat po předání a převzetí díla objednatelům a po odstranění poslední vady a nedodělků, uvedených v zápise o předání a převzetí díla objednatelům. Nedílnou přílohou žádosti bude objednatelům potvrzený zápis o odstranění těchto vad a nedodělků. Objednatel je zejména oprávněn ze zádržného uspokojit své náklady, které mu v souvislosti s nedodržením smluvních závazků zhotovitele vzniknou.

Konečná faktura bude vystavena nejpozději s datem zdanitelného plnění ke dni protokolárního předání a převzetí celého díla objednatelům, bude vystavena na částku zbývající k úhradě za dokončené dílo a bude doložena předávacím protokolem, potvrzeným objednatelům, a soupisem faktur, které zhotovitel na dokončeném díle fakturoval. Zhotovitel je povinen v konečné faktuře uvést všechny své peněžité nároky vůči objednateli vyplývající z jejich smluvního vztahu, které vznikly do doby vystavení konečné faktury. Současně je zhotovitel povinen v konečné faktuře prohlásit, že v této faktuře uplatnil všechny své peněžité nároky vůči objednateli vzniklé z jejich smluvního vztahu do doby vystavení konečné faktury a že nemá vůči objednateli žádné jiné peněžité nároky vyplývající z jejich smluvního vztahu.

Faktury budou daňovými doklady, budou vystaveny na objednatele, zasílány ve dvou vyhotoveních do sídla objednatele a budou hrazeny bezhotovostním převodem na účet uvedený na faktuře. Faktury musí mít kromě náležitostí daňového a účetního dokladu a obchodní listiny zejména tyto náležitosti a přílohy:

- název „Dílčí faktura“, popř. „Konečná faktura“
- úplný název Díla uvedený v záhlaví této smlouvy
- vyznačení zádržného v souladu s touto smlouvou (částku)

- v příloze dílčí faktury - zjišťovací protokol, potvrzený oprávněným zástupcem objednatele
- v příloze konečné faktury - zápis o předání a převzetí díla, potvrzený oprávněným zástupci obou stran.

V případě, že faktura – daňový doklad nebude mít všechny potřebné náležitosti a přílohy, je objednatel oprávněn ji vrátit zhotoviteli, aniž by se tím objednatel dostal do prodlení. V tom případě se na fakturu hledí jako na nedoručenou a po doručení opravené faktury běží nová doba splatnosti.

Platby za vícepráce

Pokud se na díle vyskytnou vícepráce, musí být jejich cena fakturována samostatně způsobem, který obě strany dohodnou v dodatku ke smlouvě.

Faktura za vícepráce musí kromě jiných, výše uvedených náležitostí faktury obsahovat i odkaz na dokument, kterým byly Vícepráce sjednány a odsouhlaseny.

Majetkové sankce

Sankce za neplnění dohodnutých termínů

Prodlení zhotovitele s termínem předání a převzetí dokončeného díla sjednaného dle smlouvy delší, jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.

Sankce za neodstranění vad a nedodělků zjištěných při předání a převzetí díla

Pokud zhotovitel nenastoupí do pěti dnů od termínu předání a převzetí díla k odstraňování vad či nedodělků uvedených v zápise o předání a převzetí díla, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,025 % z ceny díla vč. DPH za každý nedodělek či vadu, na jejichž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu, a za každý den prodlení.

Pokud zhotovitel neodstraní nedodělky či vady uvedené v zápise o předání a převzetí díla v dohodnutém termínu, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny díla vč. DPH za každý nedodělek či vadu, u nichž je v prodlení, a za každý den prodlení.

Sankce za neodstranění reklamovaných vad

Pokud zhotovitel nenastoupí ve sjednaném termínu, nejpozději však ve lhůtě do sedmi kalendářních dnů ode dne obdržení reklamace objednatele k odstraňování reklamované vady (případně vad), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každou reklamovanou vadu, na jejíž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu a za každý den prodlení.

Pokud zhotovitel neodstraní reklamovanou vadu ve sjednaném termínu, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každou reklamovanou vadu, u níž je v prodlení, a za každý den prodlení.

Sankce za nevyklizení staveniště

Pokud zhotovitel nevyklidí staveniště ve sjednaném termínu, nejpozději však ve lhůtě do patnácti dnů od termínu předání a převzetí díla, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý den prodlení.

Úrok z prodlení a majetkové sankce za prodlení s úhradou

Pokud bude objednatel v prodlení s úhradou faktury proti sjednanému termínu, je povinen zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Pokud prodlení objednatele s úhradou dlužné částky přesáhne více jak 30 dnů, zvyšuje se sjednaný úrok z prodlení počínaje třicátým prvním dnem prodlení na částku 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V případě, že prodlení objednatele s úhradou dlužné částky přesáhne více jak 30 dnů, je objednatel povinen zaplatit zhotoviteli i smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za třicátý první a každý další i započatý den prodlení.

Prodlení objednatele s úhradou faktury delší, jak šedesát dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.

Způsob vyúčtování sankcí

Sankci (smluvní pokutu, úrok z prodlení) vyúčtuje oprávněná strana straně povinné písemnou formou. Ve vyúčtování musí být uvedeno to ustanovení smlouvy, které k vyúčtování sankce opravňuje, a způsob výpočtu celkové výše sankce.

Strana povinná se musí k vyúčtování sankce vyjádřit nejpozději do deseti dnů ode dne jeho obdržení, jinak se má za to, že s vyúčtováním souhlasí. Vyjádřením se v tomto případě rozumí písemné stanovisko strany povinné.

Nesouhlasí-li strana povinná s vyúčtováním sankce, je povinna písemně ve sjednané lhůtě sdělit oprávněné straně důvody, pro které vyúčtování sankce neuznává.

Lhůta splatnosti sankcí

Strana povinná je povinna uhradit vyúčtované sankce nejpozději do čtrnácti dnů od dne obdržení příslušného vyúčtování.

Stejná lhůta se vztahuje i na úhradu úroku z prodlení.

Nárok objednatele na náhradu škody

Zaplacením sankce (smluvní pokuty) není dotčen nárok objednatele na náhradu škody způsobené mu porušením povinnosti zhotovitele, na niž se sankce vztahuje.

Staveniště

Předání a převzetí staveniště

Objednatel je povinen předat zhotoviteli staveniště dle podmínek uvedených ve smlouvě o dílo.

O předání a převzetí staveniště vyhotoví objednatel písemný protokol, který obě strany podepíší. Za den předání staveniště se považuje den, kdy dojde k oboustrannému podpisu příslušného protokolu.

Vybudování zařízení staveniště

Provozní, sociální a případně i výrobní zařízení staveniště zabezpečuje zhotovitel v souladu se svými potřebami a v souladu s projektovou dokumentací. Náklady na projekt, vybudování, zprovoznění, údržbu, likvidaci a vyklizení zařízení staveniště jsou zahrnuty ve sjednané ceně díla.

Zařízení staveniště vybuduje v rozsahu nezbytném zhotovitel, pokud se strany nedohodnou jinak.

Zhotovitel je povinen zabezpečit samostatná měřicí místa na úhradu jím spotřebovaných energií a tyto uhradit.

Užívání staveniště

Zhotovitel je povinen užívat staveniště pouze pro účely související s prováděním díla a při užívání staveniště je povinen dodržovat veškeré právní předpisy.

Zhotovitel je povinen předat objednateli nejpozději do patnácti dnů ode dne předání a převzetí staveniště seznam osob (zejména svých zaměstnanců a zaměstnanců svých poddodavatelů), kterým je povolen vstup na staveniště. Zhotovitel je povinen tento seznam průběžně aktualizovat.

Zhotovitel není oprávněn, pokud se strany nedohodnou jinak, využívat staveniště k ubytování nebo nocování osob.

Podmínky užívání veřejných prostranství a komunikací

Veškerá potřebná povolení k užívání veřejných ploch, případně rozkopávkám nebo překopům veřejných komunikací zajišťuje zhotovitel a nese veškeré případné poplatky.

Zhotovitel je povinen udržovat na staveništi pořádek.

Zhotovitel je povinen průběžně ze staveniště odstraňovat všechny druhy odpadů, stavební sutě a nepotřebného materiálu. Zhotovitel je rovněž povinen zabezpečit, aby odpad vzniklý z jeho činnosti nebo stavební materiál nebyl umístěn mimo staveniště.

Podmínky bezpečnosti a hygieny a ochrany životního prostředí na staveništi

Zhotovitel je povinen zajistit na staveništi veškerá bezpečnostní opatření a hygienická opatření a požární ochranu staveniště i prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.

Zhotovitel je povinen zabezpečit staveniště hasicími prostředky.

Zhotovitel je povinen vypracovat pro staveniště požární řád, poplachové směrnice stavby a provozně dopravní řád stavby a je povinen je viditelně na staveništi umístit.

Za provoz na staveništi odpovídá zhotovitel.

Vyklizení staveniště

Zhotovitel je povinen odstranit zařízení staveniště a vyklidit staveniště nejpozději do 15 dnů ode dne předání a převzetí díla, pokud se strany nedohodnou jinak.

Nevyklidí-li zhotovitel staveniště ve sjednaném termínu, je objednatel oprávněn zabezpečit vyklizení staveniště třetí osobou a náklady s tím spojené uhradí objednateli zhotovitel.

Stavební deník

Povinnost vést stavební deník

Zhotovitel je povinen vést ode dne předání a převzetí staveniště o pracích, které provádí, stavební deník. Stavební deník musí být v pracovní dny od 7.00 do 17.00 hod. přístupný oprávněným osobám objednatele, případně jiným osobám oprávněným do stavebního deníku zapisovat.

Zápisy do stavebního deníku se provádí v originále a dvou kopiích. Kopii zápisů je zhotovitel povinen předat objednateli nejméně 1x měsíčně, pokud se strany nedohodnou jinak.

První kopii obdrží objednatel, originál a druhou kopii obdrží zhotovitel. Objednatel obdrží originál stavebního deníku po předání díla.

Povinnost vést stavební deník končí předáním a převzetím řádně dokončeného díla bez vad a nedodělků. Povinnost archivovat stavební deník po dobu nejméně 10 let ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí má objednatel.

Obsah stavebního deníku

Ve stavebním deníku musí být uvedeny základní údaje:

- název, sídlo, IČ (příp. DIČ) zhotovitele včetně jmenného seznamu osob oprávněných za zhotovitele provádět zápisy do stavebního deníku s uvedením jejich kontaktů a podpisového vzoru,
- název, sídlo, IČ (příp. DIČ) objednatele včetně jmenného seznamu osob oprávněných za objednatele provádět zápisy do stavebního deníku s uvedením jejich kontaktů a podpisového vzoru,
- název, sídlo, IČ (příp. DIČ) zpracovatele projektové dokumentace,
- seznam dokumentace stavby včetně veškerých změn a doplňků,
 1. seznam dokladů a úředních opatření týkajících se stavby.

Při zahájení stavby bude do stavebního deníku potvrzen stavbyvedoucí zodpovědný za realizaci díla autorizačním razítkem a podpisem.

Do stavebního deníku zapisuje zhotovitel veškeré skutečnosti rozhodné pro provádění díla. Zejména je povinen zapisovat údaje o:

- stavu staveniště, počasí, počtu pracovníků a nasazení strojů a dopravních prostředků časovém postupu prací,
- kontrole jakosti provedených prací,
- opatřeních učiněných v souladu s předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví,
- opatřeních učiněných v souladu s předpisy požární ochrany a ochrany životního prostředí,
- událostech nebo překážkách majících vliv na provádění díla.

Všechny listy stavebního deníku musí být očíslovány.

Ve stavebním deníku nesmí být vynechána volná místa.

V případě neočekávaných událostí nebo okolností majících zvláštní význam pro další postup stavby pořizuje zhotovitel i příslušnou fotodokumentaci, která se stane součástí stavebního deníku.

Osoby oprávněné k zápisům ve stavebním deníku

Do stavebního deníku jsou oprávněni zapisovat, jakož i nahlížet nebo pořizovat výpisy:

- oprávnění zástupci objednatele,
- oprávnění zástupci zhotovitele,

- osoba pověřená výkonem technického dozoru,
- osoba pověřená výkonem autorského dozoru,
- zástupci orgánů státního stavebního dohledu,
- zástupci orgánů státní památkové péče.

Zápisy do stavebního deníku musí být prováděny čitelně a musí být vždy podepsány osobou, která příslušný zápis učinila.

Způsob vedení a zápisu do stavebního deníku

Zápisy do stavebního deníku provádí zhotovitel formou denních záznamů. Veškeré okolnosti rozhodné pro plnění díla musí být učiněny zhotovitelem v ten den, kdy nastaly.

Objednatel nebo jím pověřená osoba vykonávající funkci technického dozoru je povinen se vyjadřovat k zápisům ve stavebním deníku učiněným zhotovitelem nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne vzniku zápisu, jinak se má za to, že s uvedeným zápisem souhlasí.

Nesouhlasí-li zhotovitel se zápisem, který učinil do stavebního deníku objednatel nebo jím pověřená osoba vykonávající funkci technického dozoru, případně osoba vykonávající funkci autorského dozoru, musí k tomuto zápisu připojit svoje stanovisko nejpozději do pěti pracovních dnů, jinak se má za to, že se zápisem souhlasí.

Závaznost ujednání ve stavebním deníku

Zápisy ve stavebním deníku se nepovažují za změnu smlouvy, ale slouží jako podklad pro vypracování příslušných dodatků a změn smlouvy.

Deník víceprací

Zhotovitel je povinen za stejných podmínek, jak jsou uvedeny pro vedení stavebního deníku, vést pro účely řádné, průběžné a přesné evidence samostatný deník víceprací a změn díla /dále jen deník víceprací/, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Do deníku víceprací zapisuje zhotovitel zejména všechny změny nebo úpravy díla, které se odchylují od projektové dokumentace, a veškeré vícepráce nebo méněpráce, které v průběhu realizace díla vzniknou.

Zhotovitel je povinen vypracovat a do deníku víceprací uvést stručný, ale přesný technický popis víceprací nebo změn díla a jejich podrobný a přesný výkaz výměr a návrh na zvýšení či snížení ceny.

Objednatel se k těmto zápisům vyjadřuje na vyzvání zhotovitele, nejpozději však do pěti pracovních dnů od vyzvání zhotovitelem. Zápis zhotovitele musí obsahovat i odkaz na zápis v řádném stavebním deníku a přesné určení, kde a kdy vícepráce vznikly a z jakého důvodu.

Kontrolní dny

Pro účely kontroly průběhu provádění díla organizuje zhotovitel kontrolní dny v termínech nezbytných pro řádné provádění kontroly, pravidelně jedenkrát týdně, pokud nebude výjimečně rozhodnuto jinak.

Zhotovitel je povinen oznámit konání kontrolního dne písemně a nejméně pět dnů před jeho konáním.

Kontrolních dnů jsou povinni se zúčastnit zástupci objednatele včetně osob vykonávajících funkci technického dozoru, autorského dozoru a zástupci zhotovitele.

Vedením kontrolních dnů je pověřen objednatel.

Obsahem kontrolního dne je zejména zpráva zhotovitele o postupu prací v kvalitě prací dle plánu zkoušek a kontrol, kontrola časového harmonogramu a finančního plnění provádění prací, připomínky a podněty osob vykonávajících funkci technického a autorského dozoru a stanovení případných nápravných opatření a úkolů.

Objednatel (TDI) pořizuje z kontrolního dne zápis o jednání, který písemně předá do tří pracovních dnů od konání kontrolního dne zhotoviteli, který obratem zajistí jeho doručení všem zúčastněným současně s pozvánkou na další kontrolní den.

Zhotovitel zapisuje datum konání kontrolního dne a jeho závěry do stavebního deníku.

Provádění díla a bezpečnost práce

Pokyny objednatele

Při provádění díla posupuje zhotovitel samostatně. Zhotovitel se však zavazuje respektovat veškeré pokyny objednatele, týkající se realizace předmětného díla a upozorňující na možné porušování smluvních povinností zhotovitele.

Zhotovitel je povinen upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věci převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení odborné péče.

Použité materiály a výrobky

Věci, které jsou potřebné k provedení díla, je povinen opatřit zhotovitel, pokud ve smlouvě o dílo není výslovně uvedeno, že je opatří objednatel.

Zhotovitel se zavazuje a ručí za to, že při realizaci díla nepoužije žádný materiál, o kterém je v době jeho užití známo, že je škodlivý. Pokud tak zhotovitel učiní, je povinen na písemné vyzvání objednatele provést okamžitě nápravu a veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel. Stejně tak se zhotovitel zavazuje, že k realizaci díla nepoužije materiály, které nemají požadovanou certifikaci, je-li pro jejich použití nezbytná podle příslušných předpisů. Veškeré materiály, zboží apod. dodávané v rámci díla musí být nové a nepoužité, pokud objednatel nestanoví jinak.

Zhotovitel doloží na vyzvání objednatele, nejpozději však v termínu předání a převzetí díla soubor certifikátů rozhodujících materiálů užitých k vybudování díla.

Dodržování bezpečnosti a hygieny práce

Zhotovitel je povinen zajistit při provádění díla dodržení veškerých bezpečnostních opatření a hygienických opatření a opatření vedoucích k požární ochraně prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.

Zhotovitel je povinen provést pro všechny své zaměstnance pracující na díle vstupní školení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně. Zhotovitel je rovněž povinen průběžně znalosti svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně obnovovat a kontrolovat.

Zhotovitel je povinen zabezpečit provedení vstupního školení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně i u svých poddodavatelů.

Zhotovitel v plné míře zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech osob, které se s jeho vědomím zdržují na staveništi, a je povinen zabezpečit jejich vybavení ochrannými pracovními pomůckami.

Zhotovitel je povinen provádět v průběhu provádění díla vlastní dozor a soustavnou kontrolu nad bezpečností práce a požární ochranou na staveništi.

Zhotovitel je povinen zabezpečit i veškerá bezpečnostní opatření na ochranu osob a majetku mimo prostor staveniště, jsou-li dotčeny prováděním prací na díle (zejména veřejná prostranství nebo komunikace ponechaná v užívání veřejnosti jako např. podchody pod lešením).

Zhotovitel je povinen pravidelně kontrolovat stav sousedících objektů.

Dojde-li k jakémukoliv úrazu při provádění díla nebo při činnostech souvisejících s prováděním díla, je zhotovitel povinen zabezpečit vyšetření úrazu a sepsání příslušného záznamu. Objednatel je povinen poskytnout zhotoviteli nezbytnou součinnost.

Zhotovitel odpovídá za to, že všichni jeho zaměstnanci byli podrobeni vstupní lékařské prohlídce a že jsou zdravotně způsobilí k práci na díle.

Dodržování zásad ochrany životního prostředí

Zhotovitel při provádění díla provede veškerá potřebná opatření, která zamezí nežádoucím vlivům stavby na okolní prostředí (zejména na nemovitosti přiléhající ke staveništi), a je povinen dodržovat veškeré podmínky vyplývající z právních předpisů řešících problematiku vlivu stavby na životní prostředí.

Zhotovitel je povinen vést evidenci o všech druzích odpadů vzniklých z jeho činnosti a vést evidenci o způsobu jejich zneškodňování.

Dodržování podmínek rozhodnutí dotčených orgánů a organizací

Zhotovitel se zavazuje dodržet při provádění díla veškeré podmínky a připomínky vyplývající z územního rozhodnutí a stavebního povolení, příp. rozhodnutí dotčených orgánů státní správy. Pokud

nesplněním těchto podmínek vznikne objednateli škoda, hradí ji zhotovitel v plném rozsahu. Tuto povinnost nemá, prokáže-li, že škodě nemohl zabránit ani v případě vynaložení veškeré možné péče, kterou na něm lze spravedlivě požadovat.

Kontrola provádění prací

Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění díla. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi, je objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem. Jestliže zhotovitel tak neučiní ani v přiměřené lhůtě mu k tomu poskytnuté a postup zhotovitele by vedl nepochybně k podstatnému porušení smlouvy, je objednatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele ke kontrole a prověření prací, které v dalším postupu budou zakryty nebo se stanou nepřístupnými (postačí zápis ve stavebním deníku). Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele nejméně pět dnů před termínem, v němž budou předmětné práce zakryty.

Pokud se objednatel ke kontrole přes včasné písemné vyzvání nedostaví, je zhotovitel oprávněn předmětné práce zakrýt. Bude-li v tomto případě objednatel dodatečně požadovat jejich odkrytí, je zhotovitel povinen toto odkrytí provést na náklady objednatele. Pokud se však zjistí, že práce nebyly řádně provedeny, nese veškeré náklady spojené s odkrytím prací, opravou chybného stavu a následným zakrytím zhotovitel.

Kvalifikace pracovníků zhotovitele

Veškeré odborné práce musí vykonávat pracovníci zhotovitele nebo jeho poddodavatelů mající příslušnou kvalifikaci. Doklad o kvalifikaci pracovníků je zhotovitel na požádání objednatele povinen doložit.

Odpovědnost zhotovitele za škodu a povinnost nahradit škodu

Pokud činností zhotovitele dojde ke způsobení škody objednateli nebo třetím osobám z titulu opomenutí, nedbalosti nebo neplněním podmínek vyplývajících ze zákona, technických nebo jiných norem nebo vyplývajících z této smlouvy, je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu tuto škodu napravit a není-li to možné, tak finančně uhradit. Veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.

Zhotovitel odpovídá i za škodu způsobenou činností těch, kteří pro něj dílo provádějí.

Zhotovitel odpovídá za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze strojů, přístrojů nebo jiných věcí, které zhotovitel použil nebo hodlal použít při provádění díla.

Poddodavatelé

Podmínky, za kterých je možné pověřit realizací díla jinou osobu.

Zhotovitel je oprávněn pověřit provedením části díla třetí osobu (poddodavatele). V tomto případě však zhotovitel odpovídá za činnost poddodavatele tak, jako by dílo prováděl sám.

Objednatel je oprávněn požadovat po zhotoviteli před uzavřením smlouvy se svým poddodavatelem předložení nabídek alespoň tří různých poddodavatelů na tutéž poddodávku. Přitom má objednatel právo rozhodnout o vyzvání dalších, jím určených poddodavatelů k podání nabídky. O výběru konkrétního poddodavatele rozhodují obě strany společně. V případě, že k dohodě nedojde, rozhoduje o výběru poddodavatelů zhotovitel.

Zhotovitel je povinen zabezpečit ve svých poddodavatelských smlouvách splnění všech povinností vyplývajících zhotoviteli ze smlouvy o dílo.

Kontroly, zkoušky a revize

Kontrolní a zkušební plán stavby

Zhotovitel je povinen před zahájením prací předložit objednateli nebo technickému doзору objednatele k odsouhlasení plán kontrol a zkoušek.

Objednatel je oprávněn kontrolovat dodržování a plnění postupů podle kontrolního a zkušební plánu a v případě odchylky postupu zadavatele od tohoto dokumentu požadovat okamžitou nápravu a v případě vážného porušení povinností zhotovitele proti kontrolnímu a zkušebnímu plánu pozastavit provádění prací.

Povinností zhotovitele je zvát zástupce TDI na přejímky všech stavebních konstrukcí před jejich případným zakrytím min. 3 pracovní dny před zakrytím. Souhrnné vyhodnocení plánu zkoušek a kontrol je zhotovitel povinen předat objednateli při předání díla.

Předání a převzetí díla

Organizace předání díla

Zhotovitel je povinen písemně oznámit objednateli nejpozději 5 pracovních dnů předem, kdy bude dílo připraveno k předání a převzetí. Objednatel je pak povinen nejpozději do pěti dnů od termínu stanoveného zhotovitelem zahájit přejímací řízení a řádně v něm pokračovat.

Na prvním jednání obě strany dohodnou organizační záležitosti předávacího a přejímacího řízení.

Místem předání a převzetí díla je místo, kde se dílo provádělo.

Objednatel je povinen k předání a převzetí díla přizvat osoby vykonávající funkci technického a autorského dozoru.

Objednatel je oprávněn přizvat k předání a převzetí díla i jiné osoby, jejichž účast pokládá za nezbytnou (např. budoucího uživatele díla).

Zhotovitel je povinen k předání a převzetí díla přizvat své poddodavatele.

Protokol o předání a převzetí díla

O průběhu předávacího a přejímacího řízení pořídí objednatel zápis (protokol).

Povinným obsahem protokolu jsou:

- údaje o zhotoviteli, poddodavatelích a objednateli,
- popis díla, které je předmětem předání a převzetí,
- dohoda o způsobu a termínu vyklizení staveniště,
- termín, od kterého počíná běžet záruční lhůta,
- prohlášení objednatele, zda dílo přejímá nebo nepřejímá.

Obsahuje-li dílo, které je předmětem předání a převzetí, vady nebo nedodělky, musí protokol obsahovat i:

- soupis zjištěných vad a nedodělků,
- dohodu o způsobu a termínech jejich odstranění, popřípadě o jiném způsobu narovnání,
- dohodu o zpřístupnění díla nebo jeho částí zhotoviteli za účelem odstranění vad nebo nedodělků.

V případě, že objednatel odmítá dílo převzít, uvede v protokolu o předání a převzetí díla i důvody, pro které odmítá dílo převzít.

Vady a nedodělky

Objednatel je povinen převzít i dílo, které vykazuje drobné vady a nedodělky, které samy o sobě, ani ve spojení s jinými nebrání řádnému užívání díla.

V protokolu o předání a převzetí uvede objednatel soupis těchto vad a nedodělků včetně způsobu a termínu jejich odstranění.

Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě o termínu odstranění vad a nedodělků, pak platí, že vady a nedodělky musí být odstraněny nejpozději do 30 dnů ode dne předání a převzetí díla.

Zhotovitel je povinen ve stanovené lhůtě odstranit vady nebo nedodělky i v případě, kdy podle jeho názoru za vady a nedodělky neodpovídá. Náklady na odstranění v těchto sporných případech nese až do rozhodnutí soudu zhotovitel.

Neúspěšné předání a převzetí

V případě, že zhotovitel oznámí objednateli, že dílo je připraveno k předání a převzetí a při předávacím a přejímacím řízení se prokáže, že dílo není dokončeno nebo že není ve stavu nezbytném pro předání a převzetí díla, je zhotovitel povinen uhradit objednateli veškeré náklady jemu vzniklé při neúspěšném předávacím a přejímacím řízení. Zhotovitel nese i náklady na organizaci opakovaného řízení.

V případě, že se objednatel přes řádné vyzvání a bez závažného důvodu nedostaví k převzetí a předání díla, nebo předávací a přejímací řízení jiným způsobem zmaří, je objednatel povinen uhradit zhotoviteli

veškeré náklady jemu vzniklé při neúspěšném předávacím a převímacím řízení. Objednatel pak nese i náklady na organizaci opakovaného řízení.

Doklady nezbytné k předání a převzetí díla

Zhotovitel je povinen připravit a doložit u předávacího a převímacího řízení zejména tyto doklady (vše min. ve dvojnásobném vyhotovení):

- projektovou dokumentaci skutečného provedení díla,
- zápisy a osvědčení o provedených zkouškách použitých materiálů,
- zápisy a výsledky předepsaných měření (radon, CO₂, hluk, apod.),
- zápisy a výsledky o vyzkoušení smontovaného zařízení, o provedených revizních a provozních zkouškách (např. tlakové zkoušky, revize elektroinstalace, plynu, tlakové nádoby, komíny apod.),
- zápisy a výsledky o prověření prací a konstrukcí zakrytých v průběhu prací,
- seznam strojů a zařízení, které jsou součástí díla, jejich pasporty, záruční listy, návody k obsluze a údržbě v českém jazyce,
- doklady o likvidaci odpadu,
- geometrický plán, nebo geodetické zaměření skutečného provedení,
- fotodokumentaci průběhu stavby na nosiči CD-ROM,
- stavební deník (příp. deníky) a deník víceprací.

Nedoloží-li zhotovitel požadované doklady, nepovažuje se dílo za dokončené a schopné předání. Tyto doklady slouží při předání a převzetí díla ke kontrole, zda byly splněny podmínky v nich obsažené. Objednatel je oprávněn při převímacím a předávacím řízení požadovat provedení dalších dodatečných zkoušek včetně zdůvodnění, proč je požaduje, a s uvedením termínu, do kdy je požaduje provést. Tento požadavek však není důvodem k odmítnutí převzetí díla.

Užívání díla

Předčasné užívání

Pokud chce objednatel užívat dílo nebo jeho část před úplným dokončením díla, musí se zhotovitelem uzavřít dohodu o předčasném užívání díla, v níž bude uvedeno:

- popis předmětu předčasného užívání, jeho stav v době počátku předčasného užívání a podmínky předčasného užívání,
- závazek(y) objednatele k zajištění bezpečnosti osob a ochrany majetku při předčasném užívání,
- závazek(y) objednatele k provedení takových opatření, která zabrání vlivu předčasného užívání na dokončení zbývajících částí díla

Objednatel je povinen předložit uzavřenou dohodu stavebnímu úřadu a vyžádat si povolení k předčasnému užívání díla, jehož kopii předá objednatel zhotoviteli ihned, nejpozději však do 5 dnů ode dne nabytí právní moci příslušného rozhodnutí.

Zhotovitel není odpovědný za vady vzniklé opotřebením nebo poškozením díla při předčasném užívání díla nebo jeho částí, které by bez předčasného užívání nevznikly.

Neoprávněné užívání

Objednatel nesmí předčasně užívat dílo nebo jeho část, pokud příslušné rozhodnutí stavebního úřadu nenabylo právní moci.

Objednatel ani třetí osoby jednající na základě smluvního vztahu s objednatelem nebo na pokyn objednatele nesmí bez dohody se zhotovitelem cokoliv z díla demontovat nebo odvážet. I tento postup se považuje za neoprávněné užívání.

Zhotovitel není odpovědný za vady vzniklé opotřebením nebo poškozením díla při neoprávněném předčasném užívání.

Záruka za jakost díla

Odpovědnost za vady díla

Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání, a dále odpovídá za vady díla zjištěné v záruční době.

Zhotovitel neodpovídá za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných mu k zpracování objednatelem v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče vhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně upozornil a objednatel na jejich použití trval.

Zhotovitel rovněž neodpovídá za vady způsobené dodržáním nevhodných pokynů daných mu objednatelem, jestliže zhotovitel na nevhodnost těchto pokynů písemně upozornil a objednatel na jejich dodržení trval nebo jestli zhotovitel tuto nevhodnost ani při vynaložení odborné péče nemohl zjistit.

Zhotovitel neodpovídá za vady díla, které byly způsobeny objednatelem, třetí osobou nebo vyšší mocí.

Délka záruční doby

Objednatel požaduje dodržení minimální záruční lhůty uvedené ve smlouvě o dílo.

Záruční lhůta neběží po dobu, po kterou objednatel nemohl předmět díla užívat pro vady díla, za které zhotovitel odpovídá. Pro ty části díla, které byly v důsledku oprávněné reklamace objednatelem zhotovitelem opraveny, běží záruční lhůta opětovně od počátku ode dne provedení reklamační opravy.

Způsob uplatnění reklamace

Objednatel je povinen vady písemně reklamovat u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. Oznámení (reklamaci) odešle na adresu zhotovitele uvedenou v oddíle smluvní strany. V reklamaci musí být vady popsány nebo uvedeno, jak se projevují. Dále v reklamaci objednatel uvede, jakým způsobem požaduje sjednat nápravu. Objednatel je oprávněn požadovat:

- odstranění vady dodáním náhradního plnění (u vad materiálů, zařizovacích předmětů, svítidel apod.),
- odstranění vady opravou, je-li vada opravitelná,
- přiměřenou slevu ze sjednané ceny.

Objednatel je oprávněn vybrat si ten způsob, který mu nejlépe vyhovuje.

Právo objednatele vyplývající ze záruky zaniká, pokud objednatel neoznámí vady díla:

- bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistí,
- bez zbytečného odkladu poté, kdy je měl zjistit při vynaložení odborné péče při prohlídce při předání a převzetí díla,
- bez zbytečného odkladu poté, kdy mohly být zjištěny později při vynaložení odborné péče, nejpozději však do konce záruční doby.

Reklamaci lze uplatnit nejpozději do posledního dne záruční lhůty, přičemž i reklamace odeslaná objednatelem v poslední den záruční lhůty se považuje za včas uplatněnou.

Podmínky odstranění reklamovaných vad

Zhotovitel je povinen nejpozději do 3 pracovních dnů po obdržení reklamace písemně oznámit Objednateli, zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává. Vždy však musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k odstranění vad(y). Tento termín nesmí být delší než 7 kalendářních dnů ode dne obdržení reklamace, a to bez ohledu na to, zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává. Současně zhotovitel písemně navrhne, do kterého termínu vadu(y) odstraní.

Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady ani do 7 dnů po obdržení reklamace, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel.

Prokáže-li se ve sporných případech, že objednatel reklamoval neoprávněně, tzn., že jím reklamovaná vada nevznikla vinou zhotovitele a že se na ni nevztahuje záruční lhůta, resp. že vadu způsobil nevhodným užíváním díla objednatel apod., je objednatel povinen uhradit zhotoviteli veškeré jemu v souvislosti s odstraněním vady vzniklé náklady.

Objednatel je povinen umožnit pracovníkům zhotovitele přístup do prostor nezbytných pro odstranění vady. Pokud tak neučiní, není zhotovitel v prodlení s termínem nastoupení na odstranění vady ani s termínem pro odstranění vady

Lhůty pro odstranění reklamovaných vad

Lhůtu pro odstranění reklamovaných vad sjednají obě smluvní strany podle povahy a rozsahu reklamované vady. Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě o termínu odstranění reklamované vady, platí, že reklamovaná vada musí být odstraněna nejpozději do 30 dnů ode dne uplatnění reklamace objednatelem.

Lhůtu pro odstranění reklamovaných vad označených objednatelem jako havárie sjednají obě smluvní strany podle povahy a rozsahu reklamované vady. Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě o termínu odstranění reklamované vady (havárie), platí, že havárie musí být odstraněna nejpozději do 2 dnů ode dne uplatnění reklamace objednatelem.

O odstranění reklamované vady sepíše objednatel protokol, ve kterém potvrdí odstranění vady nebo uvede důvody, pro které odmítá opravu převzít.

Vlastnictví díla a nebezpečí škody na díle

Vlastnictví díla

Vlastníkem zhotovovaného díla je od počátku objednatel.

Nebezpečí škody na díle

Nebezpečí škody na díle nese od počátku zhotovitel, a to až do doby řádného předání a převzetí díla mezi zhotovitelem a objednatelem.

Pojištění díla

Pojištění zhotovitele

Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod pracovníků zhotovitele. Doklady o pojištění je povinen předložit objednateli.

Pojištění díla a jiná pojištění

Zhotovitel je povinen před zahájením prací pojistit dílo proti všem možným rizikům, zejména proti živlům a krádeži, a to až do celkové hodnoty díla. Doklady o pojištění je povinen na požádání předložit objednateli.

Zhotovitel je povinen dále povinen zabezpečit:

- pojištění osob proti úrazu,
- pojištění poddodavatelů v rozsahu jejich dodávky,
- povinnosti obou stran při vzniku pojistné události.

Při vzniku pojistné události zabezpečuje veškeré úkony vůči pojistiteli zhotovitel. Objednatel je povinen poskytnout v souvislosti s pojistnou událostí zhotoviteli veškerou součinnost, která je v jeho možnostech. Náklady na pojištění nese zhotovitel a má je zahrnuty ve sjednané ceně.

Vyšší moc

Definice vyšší moci

Za vyšší moc se považují okolnosti mající vliv na dílo, které nejsou závislé na smluvních stranách a které smluvní strany nemohou ovlivnit. Jedná se zejména o válku, mobilizaci, povstání, živelní pohromy apod.

Práva a povinnosti při vzniku vyšší moci

Pokud se provedení předmětu díla za sjednaných podmínek stane nemožným v důsledku vzniku vyšší moci, strana, která se bude chtít na vyšší moc odvolat, požádá druhou stranu o úpravu smlouvy ve vztahu k předmětu, ceně a době plnění. Pokud nedojde k dohodě, má strana, která se důvodně odvolala na vyšší

moc, právo odstoupit od smlouvy. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení oznámení.

Změna smlouvy

Forma změny smlouvy

Jakákoliv změna smlouvy musí mít písemnou formu dodatku smlouvy a musí být podepsána osobami oprávněnými za objednatele a zhotovitele jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými.

Změny smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením podle pořadového čísla příslušné změny smlouvy.

Zápisy ve stavebním deníku se nepovažují za změnu smlouvy, ale slouží jako podklad pro vypracování příslušných dodatků ke smlouvě.

Předloží-li některá ze smluvních stran návrh na změnu formou písemného dodatku ke smlouvě, je druhá smluvní strana povinna se k návrhu vyjádřit nejpozději do patnácti dnů ode dne následujícího po doručení návrhu dodatku.

Převod práv a povinností ze smlouvy

Zhotovitel je oprávněn převést svoje práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na jinou osobu pouze s písemným souhlasem objednatele.

Objednatel je oprávněn převést svoje práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na jinou osobu pouze s písemným souhlasem zhotovitele.

Odstoupení od smlouvy

Důvody opravňující k odstoupení od smlouvy

Nastanou-li u některé ze stran skutečnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je povinna to ihned bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně a vyvolat jednání zástupců oprávněných k popisu smlouvy.

Způsob odstoupení od smlouvy

Chce-li některá ze stran od smlouvy odstoupit na základě ujednání ze smlouvy vyplývajících, je povinna svoje odstoupení písemně oznámit druhé straně s uvedením termínu, ke kterému od smlouvy odstupuje. V odstoupení musí být dále uveden důvod, pro který strana od smlouvy odstupuje, a přesná citace toho bodu smlouvy, který ji k takovému kroku opravňuje. Bez těchto náležitostí je odstoupení neplatné.

Nesouhlasí-li jedna ze stran s důvodem odstoupení druhé strany nebo popírá-li jeho existenci, je povinna to písemně oznámit nejpozději do deseti dnů po obdržení oznámení o odstoupení. Pokud tak neučiní, má se za to, že s důvodem odstoupení souhlasí.

Právní účinky odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy nastává dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

Důsledky odstoupení od smlouvy

Odstoupí-li některá ze stran od této smlouvy na základě ujednání z této smlouvy vyplývajících, pak povinnosti obou stran jsou následující:

- zhotovitel provede soupis všech provedených prací oceněný dle způsobu, kterým je stanovena cena díla,
- zhotovitel provede finanční vyčíslení provedených prací, popřípadě poskytnutých záloh a zpracuje „dílčí konečnou fakturu“,
- zhotovitel odveze veškerý svůj nezabudovaný materiál, pokud se strany nedohodnou jinak,
- zhotovitel vyzve objednatele k „dílčímu předání díla“ a objednatel je povinen do tří dnů od obdržení vyzvání zahájit „dílčí přejímací řízení“,
- po dílčím předání provedených prací sjednají obě strany písemné zrušení smlouvy.

Strana, která důvodné odstoupení od smlouvy zapříčinila, je povinna uhradit druhé straně veškeré náklady jí vzniklé z důvodů odstoupení od smlouvy, ušlý zisk, a navíc jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1% z uzavřené ceny díla.

Tyto všeobecné obchodní podmínky jsou nedílnou součástí smlouvy o dílo.