

SMLOUVA O DÍLO č. 01/2025/byty

uzavřená dle § 2586 až 2630, díl 8., oddíl 1, Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

I. Smluvní strany

1. **Objednatel:** Hospodářská správa města Bruntál, příspěvková organizace
se sídlem Požárníků 130/10, 792 01 Bruntál
Oprávněný zástupce: ředitel organizace Mgr. Luděk Holan
Zástupci ve věcech smluvních: ředitel organizace Mgr. Luděk Holan
technických: investiční technik p. Zdeněk Matušinec
Bankovní spojení: KB a.s. Bruntál, č. ú: 20001 – 525771/0100
DIČ: CZ711 97 818
IČ: 711 97 818
2. **Zhotovitel:** Oldřich Hejný
se sídlem Jaselská 1636/8 792 01 Bruntál
Oprávněný zástupce:
Bankovní spojení: 243497349/0300
DIČ: 5605020784
IČ: 10595635

II. Výchozí údaje

název stavby: „**Oprava čtyř bytových jednotek v Bruntále.**“

místo stavby:

Bruntál, Rýmařovská 1492/33, parcela č. 3612/20, kat. území Bruntál – město, byt č. 10

Bruntál, Rýmařovská 1255/23, parcela č. 3612/14, kat. území Bruntál – město, byt č. 1

Bruntál, Květná 1724/44, parcela č. 4697, kat. území Bruntál – město, byt č. 8

Bruntál, Okružní 1729/26, parcela č. 4712, kat. území Bruntál – město, byt č. 23

III. Předmět smlouvy

a) vymezení díla

1. Zhotovitel se zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo spočívající v opravě čtyř bytových jednotek o velikosti 3 + 1 v Bruntále dle podmínek výzvy, této smlouvy a naceněného výkazu výměr zhotovitelem.
2. Objednatel se zavazuje provedené dílo od zhotovitele převzít a zaplatit zhotoviteli cenu díla.
3. Popis předmětu zakázky, technická specifikace prací a činností pro zhotovení díla:

A/ Jedná se o opravu bytové jednotky 3 + 1 ve III.NP, byt č. 8, Květná 44, Bruntál, který je v současné době prázdný.

Stavební práce se týkají vybourání buňky pro WC a koupelnu, rozebrání a likvidace kuchyňské linky včetně zabudovaných skříní Vyzdění nových prostor rozdělení koupelny, WC a kuchyně, provést nové rozvody vody a odpadů do koupelny, WC a kuchyně, dodávka a osazení dveří, WC, umývadla a vany, možnost připojení na rozvody pračku a myčku, provést obklady v koupelně, WC a kuchyni pod horní díl kuchyňské linky, provedení dlažby v koupelně a WC.

Dále provést snížení stropu v prostorách chodby se zabudováním světel, nové elektrorozvody do prostor koupelny, WC a kuchyňské linky, nové jištění rozvodů a rozvaděče včetně přívodu EE do bytu s chodby, provedena oprava všech zásuvek v bytě. Bude zajištěna dodávka a montáž vnitřních dveří, a položena nová podlahová krytina v chodbě a kuchyni včetně zalištování. Všechny stěny a stropy v místnostech bytu budou očištěny a opraveny, proveden 2 x bílý nátěr včetně penetrace, nátěry zárubní, rozvody tepla včetně radiátorů. Revize elektro a přípojky plynu je součástí dodávky.

B/ Jedná se o opravu bytové jednotky 3 + 1 v 7.NP, byt č. 23, Okružní 26, Bruntál, který je prázdný. Byt je dispozičně i rozměrově stejný jako předešlý, veškeré požadované práce a činnosti jsou ve stejném rozsahu jako na výše uvedeném bytě na Květné 44, pouze v dětském pokoji a ložnici je nutné strhat tapety očistit stěny a natáhnout omítky. Provedena výmalba celého bytu.

C/ Oprava bytové jednotky 3 + 1 v přízemí, byt č. 1, Rýmařovská 23, Bruntál – prázdný byt. Stavební práce se týkají strhání polystyrénových kazetových čtverců ze stěn a stropů v celém bytě, opravě stěn, začistění a natažení nových omítek ve všech místnostech. Dále bude provedena oprava koupelny, WC a komory, provedena výměna zařizovacích předmětů, nové obklady a dlažba v těchto prostorách včetně kuchyně. Nová krytina v chodbě a kuchyni. V chodbě bude snížen strop, vybourány a vyměněny hlavní vstupní protipožární dveře, nový přívod elektro do bytu, nový elektrorozvaděč, nově nataženy rozvody elektro po celém bytě včetně světla a zásuvek. Závěrečná výmalba celého bytu včetně nátěru radiátorů a zárubní.

D/ Oprava bytové jednotky 3 + 1 ve III.NP, byt č. 10, Rýmařovská 33, Bruntál, neobsazen. Byt je dispozičně i rozměrově stejný jako byt Rýmařovská 23, práce na rekonstrukci jsou obdobného charakteru, zde je však nutné vyzdít koupelnový a WC prostor, a stěny nejsou polepeny polystyrénovými čtverci.

V ceně díla budou započteny veškeré práce nutné k řádnému dokončení a předání díla dle požadavků zadavatele, a naceněných výkazů výměr zhotovitelem.

b) součinnost objednatele a zhotovitele při realizaci díla

1. Objednatel si vyhrazuje právo měnit rozsah díla, případně vypustit provedení některých prací, je však povinen v těchto případech řešit úhrady dle cenových podmínek prací (čl. IV.) a případně dohodnout změnu lhůty a provádění prací.
2. Zhotovitel prohlašuje, že činnosti, k jejichž provedení se touto smlouvou zavázal, jsou předmětem jeho podnikání a že k těmto pracím má kvalifikované zaměstnance a je k těmto činnostem odborně způsobilý podle obecně závazných právních předpisů vztahujících se k předmětu plnění.

c) požadavky na dodržování bezpečnosti práce

1. Zhotovitel se zavazuje, že bude při realizaci stavby dodržovat platnou legislativu týkající se bezpečnosti práce a bude dodržovat požadavky na pracoviště stanovené nařízením vlády č. 101/2005 Sb., aby staveniště vyhovovalo technickým požadavkům na výstavbu podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., a dalším požadavkům na staveniště stanoveným nařízením vlády č. 591/2006 Sb., ve znění nařízení vlády č.136/2016 Sb., v platném znění.
2. Zhotovitel je si vědom, že práce budou probíhat za plného provozu domu, a je zodpovědný za škody na majetku nebo zdraví vlastníka budovy, nájemníků budovy, nebo jejich návštěvníků, které by se vyskytly během prací.
3. Zhotovitel je povinen prokazatelně seznámit všechny své zaměstnance vykonávající práci na pracovišti v rámci předaného staveniště s riziky a přijatými opatřeními k ochraně před jejich působením.

IV. Cena díla

1. Cena za zhotovení předmětu díla v rozsahu příslušného článku této smlouvy včetně všech součástí je stanovena dohodou smluvních stran a činí:

Cena díla b.j. Květná 44 celkem bez DPH 486 349,37 Kč

Cena díla b.j. Okružní 26 celkem bez DPH 396 841,68 Kč

Cena díla b.j. Rýmařovská 23 celkem bez DPH 577 406,77 Kč

Cena díla b.j. Rýmařovská 33 celkem bez DPH 576 769,56 Kč

Cena díla za všechny b.j. celkem bez DPH	2 037 367,38 Kč
---	------------------------

DPH celkem ve výši 12%	244 484,08 Kč
-------------------------------	----------------------

Cena díla c e l k e m za všechny b.j. včetně DPH 2 281 851,46 Kč

2. Součástí sjednané ceny jsou veškeré práce a dodávky, poplatky, náklady zhotovitele nutné pro vybudování, zařízení staveniště a jiné náklady nezbytné pro řádné a úplné provedení díla. Cena za dílo bez DPH uvedená v tomto článku je cenou nejvýše přípustnou a nelze ji překročit. Cenu díla bude možné měnit pouze:
- a) nebude-li některá část díla v důsledku sjednaných méněprací provedena, bude cena za dílo snížena, a to odečtením veškerých nákladů na provedení těch částí díla, které v rámci méněprací nebudou provedeny. Náklady na méněpráce budou odečteny ve výši součtu veškerých odpovídajících položek a nákladů neprovedených dle položkového rozpočtu, který je součástí nabídky zhotovitele podané na předmět plnění v rámci zadávacího řízení příslušné veřejné zakázky (položkový rozpočet),
 - b) přičtením veškerých nákladů na provedení těch částí díla, které objednatel nařídil formou víceprací provádět nad rámec množství nebo kvality uvedené v projektové dokumentaci nebo položkovém rozpočtu. Náklady na vícepráce budou účtovány podle odpovídajících jednotkových cen položek a nákladů dle položkového rozpočtu nebo dle standardizovaných ceníků URS, pozn.: např. URS, RTS ve výši max. 90 % těchto standardizovaných cen, podle toho, která z těchto částek bude nižší,
 - c) v případech, kdy položky víceprací nelze ocenit žádným ze způsobů uvedených v písm. b) tohoto odstavce, doloží zhotovitel individuální kalkulaci jednotkové ceny. Výsledná jednotková cena položky pak bude stanovena na základě dohody smluvních stran.
 - d) Rozsah případných méněprací nebo víceprací a cena za jejich realizaci, jakož i jakékoliv překročení sjednané ceny, budou vždy předem sjednány dodatkem k této smlouvě.

V. Termíny realizace díla dle harmonogramu prací

1. Předání staveniště a zahájení prací dle možností zhotovitele – nejpozději však do 10. 2. 2025
2. Dokončení a předání díla: do 30. května 2025 včetně vyklizení staveniště.
3. Práce na stavbě budou ukončeny a předány objednateli v rozsahu předmětu smlouvy. Lhůty provádění díla budou prodlouženy, jestliže překážky v práci zavinil objednatel.

VI. Požadavky na zhotovitele

1. Zhotovitel zajistí veškeré zákonné požadavky týkající se bezpečnosti práce, zejména proškolení svých zaměstnanců apod. vztahující se k vykonávaným činnostem.
2. V případě porušování předpisů bezpečnosti práce takovým způsobem, že by mohlo dojít k ohrožení majetku a zdraví osob, má objednatel právo odstoupit od smlouvy, přičemž toto odstoupení od smlouvy je považováno za odstoupení z důvodu na straně zhotovitele.
3. Zhotovitel přebírá v plném rozsahu odpovědnost za vlastní řízení postupu prací a za dodržování předpisů o bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci všech osob v prostoru staveniště, za veškeré hygienické a požární předpisy, za bezpečný přístup na stavbu.
4. Zhotovitel se zavazuje udržovat na převzatém staveništi pořádek a čistotu, na svůj náklad odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé jeho činností i ve společných prostorách domu. Rovněž zodpovídá za provádění prací v požadované kvalitě a ve stanovených termínech.

5. Při předávacím řízení hotového díla předá zhotovitel objednateli veškeré certifikáty, prohlášení o shodě a nezávadnosti všech použitých materiálů, že dílo bylo provedeno dle rozsahu zadání, a že byly splněny veškeré podmínky pro dokončení díla.
6. Objednatel není oprávněn odmítnout převzetí díla pro závady, jejichž původ je v podkladech, které sám předal. Zhotovitel je však povinen za úplatu tyto vady odstranit v dohodnutém termínu. Toto ustanovení však neplatí, jestliže zhotovitel při předání prací věděl, nebo vědět musel, o vadách podkladů a na tyto neupozornil, nebo pokud zhotovitel sám poskytl nesprávné údaje, na základě kterých byly zpracovány podklady objednatele.
7. Zhotovitel se zavazuje při provádění díla nakládat s odpady v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem o odpadech a platnými právními předpisy.
8. Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně škod způsobených pracovníky zhotovitele ve výši min. 1 mil. Kč, po celou dobu provádění díla.
9. Zhotovitel odpovídá za zajištění odborného vedení stavby a odborného provádění prací oprávněnými osobami, za dodržení obecných technických požadavků na výstavbu a jiných technických předpisů a postupů.

VII. Platební podmínky

1. V případě, že má dílo drobné vady a nedodělky dle čl. VI., a VIII. této smlouvy je objednatel oprávněn zdržet proplacení závěrečné faktury a uhradit ji až po odstranění vad a nedodělků.
2. Uskutečnění zdanitelného plnění nastává k datu předání a převzetí díla na základě předávacího protokolu potvrzeného předávajícím a přebírajícím (stejně datum).
3. Zhotovitel je povinen k provedení platby vystavit daňový doklad (dále jen faktura), se splatností 15 dnů od jejího doručení objednateli. V případě, že plní funkci běžného daňového dokladu musí obsahovat náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., § 28 o DPH ve znění pozdějších právních předpisů
4. Při prodlení s úhradou faktur uhradí objednatel zhotoviteli úrok z prodlení ve výši 0,1 % za každý den prodlení z neuhrazené fakturované částky bez DPH.
5. Práce, které provedl zhotovitel bez zadání zakázky o své újmě, odchýlně od smlouvy o dílo, se do seznamu prací a dodávek nesmí zařadit. Úhrada těchto prací a dodávek se provede jen tehdy, jestliže je objednatel uzná dodatečně za nutné nebo žádoucí příslušným dodatkem k této smlouvě.
6. Zálohy na platby nejsou sjednány, fakturace za každou b.j. bude probíhat samostatně.
7. Úhrada ceny díla bude prováděna na základě vystavených dílčích faktur objednatelem dle provedených prací až do výše 80% z celkové ceny díla bez DPH. Závěrečná faktura bude uhrazena až po řádném předání a převzetí díla bez vad a nedodělků.
8. V případě dodatečných prací fakturovaných na základě dodatků uzavřených k této smlouvě (vícepráce) bude soupis těchto prací tvořit samostatnou přílohu faktury.
9. Objednatel je oprávněn vadnou fakturu před uplynutím lhůty splatnosti vrátit druhé smluvní straně bez zaplacení k provedení opravy v těchto případech:
 - nebude-li faktura obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost nebo bude-li chybně vyúčtována cena za dílo, nebo budou-li vyúčtovány práce, které nebyly provedeny či nebyly potvrzeny oprávněným zástupcem objednatele

VIII. Odpovědnost za vady – záruka

1. Zhotovitel přebírá záruku po dobu **48 měsíců** na dílo od předání a převzetí řádně dokončeného díla objednatelem.
2. Závady zjištěné při převzetí díla nebo v záruční lhůtě, je zhotovitel povinen odstranit do 10 dnů od doručení písemné reklamace, nedojde-li k dohodě o jiném termínu, a to i v případě,

že odpovědnost za vady neuzná. V případech pochybností se má za to, že reklamáce byla doručena třetí pracovní den od jejího prokazatelného odeslání na adresu zhotovitele. Pokud tak v tomto termínu neučiní, má objednatel právo zadat odstranění vad jinému subjektu a zhotovitel je povinen tyto náklady objednateli uhradit do 15 dnů od doručení vyúčtování nákladů na odstranění vad.

3. Nedokončené dílo nebo jeho část není objednatel povinen převzít.
4. O předání a převzetí díla sestaví zhotovitel zápis, který obsahuje zhodnocení prací, soupis zjištěných vad a drobných nedodělků, dohodnuté lhůty k jejich odstranění, popř. slevu z ceny díla, nebo jiná dohodnutá opatření.
5. Pokud zhotovitel prokáže, že za vady neručí, budou zhotoviteli vynaložené náklady za tyto práce uhrazeny objednatelem.

IX. Smluvní pokuty

1. Za prodlení se splněním předání předmětu smlouvy zaplatí zhotovitel objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z ceny díla (bez DPH) denně od termínu plnění sjednaného touto smlouvou.
2. Zhotovitel zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním termínu odstranění vad nebo vyklizení staveniště.
3. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody.

X. Ostatní podmínky

1. Smlouva vzniká dohodou stran o celém jejím obsahu a nabyvá účinnosti dnem, kdy ji potvrdí druhá smluvní strana. Změny a doplňky mohou být činěny pouze po dohodě oprávněných zástupců obou smluvních stran, a to formou písemného dodatku.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je vyžadováno uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí objednatel.
3. Za všechny škody, které vzniknou v důsledku provádění stavby třetím, na stavbě nezúčastněným osobám, případně objednateli, odpovídá zhotovitel, který je povinen hradit vzniklou škodu, kopie pojistné smlouvy doložena objednateli při podpisu této smlouvy.
4. Od smlouvy lze odstoupit, pokud dojde k podstatnému porušení smluvních povinností a pokud tento úmysl oznámí strana odstupující druhé smluvní straně do 10 dnů od vzniku podstatného porušení povinností.
5. Podstatným porušením povinností se rozumí, jestliže strana porušující smlouvu věděla nebo mohla vědět, že druhá strana při takovém porušení povinností nebude mít zájem na plnění smlouvy. Za podstatné porušení se považuje vždy prodlení zhotovitele v postupu prací na dodávce díla dle harmonogramu, nebo taková jakost dodávaných prací, která nezaručuje bezvadné užívání díla podle stanovených parametrů a zhotovitel nebude schopen poskytnout záruku, že je splní v náhradním termínu.
6. Odstoupením od smlouvy však zůstávají nedotčena případná práva smluvních stran na úhradu smluvní pokuty a náhradu škody ve smyslu příslušných ustanovení této smlouvy.
7. Ostatní práva a povinnosti stran vyplývající ze smluvního vztahu, které nejsou výslovně upraveny smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., a souvisejícími předpisy.
8. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží objednatel, a jedno vyhotovení obdrží zhotovitel.

V Bruntále dne:

HOSPODÁŘSKÁ SPRÁVA
města Bruntál, p.o.
Požární
792 01
IČ: 711 97 818

Objednatel:.....

Mgr. Luděk Holan
ředitel organizace

V Bruntále 03. 02. 2025 dne:

Oldřich Hejný
ředitelská 1636/8 792 01 Bruntál

Oldřich Hejný

Zhotovitel:...

Oldřich Hejný

...