

SMLOUVA O DÍLO

č. objednatele: SML/0089/2025

uzavřená mezi:

městem **Prachatice**, se sídlem Velké náměstí 3, Prachatice, PSČ: 38301, IČ: 00250627, DIČ: CZ 002 50 627, zastoupeným starostou města panem Ing. Janem Bauerem, účet vedený u MONETA Money Bank, a. s., č. ú. [REDACTED] (dále jen „**Objednatel**“) na straně jedné

a

společností **JINDŘICH PARUS, voda – plyn – topení, s.r.o.** se sídlem Ostrov 38, 383 01 Prachatice, IČ: 41879236 DIČ: CZ41879236 zapsanou do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddílu C, vložka 1174, zastoupenou jednatelem Jindřichem Parusem, účet vedený u Komerční banky a.s., pobočka Prachatice, č. ú. [REDACTED]

(dále jen „**Zhotovitel**“) na straně druhé

Smluvní strany po vzájemné dohodě uzavírají v souladu se zněním § 2586 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

smlouvu o dílo:

Článek I

Výchozí údaje a podklady

1. Shora uvedení zástupci smluvních stran prohlašují, že podle platné právní úpravy, stanov, společenské smlouvy nebo jiného obdobného organizačního předpisu jsou oprávněni samostatně zastupovat jednotlivé smluvní strany při právním jednání a zřídit mezi smluvními stranami závazek, tedy uzavřít tuto smlouvu, k platnosti smlouvy není třeba podpisu jiné osoby.

Objednatel prohlašuje, že výběr zhotovitele proběhl v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) a směrnicí č1/2023 Zásady pro zadávání veřejných zakázek a rozhodnutí, zda toto jednání bude učiněno, bylo schváleno příslušným orgánem města, usnesením Rady města Prachatice č.1999/2025 ze dne 17.02.2025.

2. Oprávnění zástupci:

a) k právnímu jednání (uzavření, změna smlouvy):

- Objednatel: Ing. Jan Bauer, starosta města, v době jeho nepřítomnosti Ing. arch. Jakub Nepustil, místostarosta města nebo Mgr. Jan Kotrba, místostarosta města;
- Zhotovitel: Jindřich Parus, jednatel,

b) ve věcech provádění předmětu díla (zástupci ve věcech technických):

- Objednatel: TDI TEPIŠ, s.r.o., Bc. Jaromír Markytán, Jan Plánek;
- Zhotovitel: Ondřej Parus, Jan Bosák, Jana Hrubá.

3. Při provádění díla zastupují jednotlivé smluvní strany uvedení zástupci, kteří jsou oprávněni ke všem úkonům souvisejícím s prováděním díla po technické stránce. Zástupce objednatele mj. kontroluje kvalitu prováděných prací, obsahové náležitosti díla,

je povinen a oprávněn ověřit, zda zhotovitelem vyúčtované práce odpovídají skutečně provedeným dohodnutým dodávkám a výkonům. Je dále oprávněn provádět rozhodnutí, týkající se upřesnění rozsahu díla v souladu se zadáním, změn díla, odstranění nebo náhrady prací, které nejsou v souladu s podmínkami smlouvy, přerušení provádění díla apod.

4. Podkladem k uzavření smlouvy jsou:
 - a) Výzva k podání nabídky č. j.: MUPt/77723/2024, ze dne 14.01.2025 na provedení díla „**BD Národní 1002 – rekonstrukce jader**“.
 - b) Projektová dokumentace zpracovaná Ing. Vítem Příbylem, DiS, autorizovaným inženýrem v oboru pozemní stavby, ČKAIT – 0102219, IČ: 75836271, se sídlem náměstí Přátelství 688, 383 01 Prachatice; soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, který je součástí zadávací dokumentace.
 - c) Nabídka zhotovitele na provedení díla ze dne 03.02.2025.
5. Zhotovitel podpisem této smlouvy potvrzuje, že podklady k uzavření smlouvy uvedené pod písm. a) až c) v dostatečném předstihu převzal a použil je pro zpracování své nabídky včetně kalkulace nabídkové ceny díla.

Článek II

Vymezení předmětu díla

1. Touto smlouvou se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo: „BD Národní 1002 – rekonstrukce jader“ (stavba je součástí pozemku parc. č. -1957 v k. ú. Prachatice) podle podkladů pro uzavření smlouvy uvedených v článku I (dále také jen „stavba“ nebo „dílo“), za dále uvedených podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Dílo bude prováděno postupně po dílčích plněních, to je po částech, kterou budou představovat byty nacházející v příslušném patře bytového domu, popřípadě několika patrech tohoto domu. **Za provedení dílčího plnění (tj. části smlouvy)** se považuje dodání každého dokončeného bytu a jeho předání způsobem uvedeným v článku VIII. odst. 1 této smlouvy.
3. Dílo zahrnuje veškeré práce, výkony, dodávky a činnosti, které jsou nutné k jeho provedení, včetně všech věcí potřebných k bezvadnému provedení díla (např. stavební hmoty a dílce). Zahrnuje i takové práce a výkony, které nejsou v podkladech pro uzavření smlouvy uvedenými v článku I výslovně uvedeny, avšak souvisí nebo doplňují realizaci některých prací a dodávek, a to tak, že dílo bude obsahovat veškeré výkony, práce, dodávky i poddodávky nutné k provedení funkčního díla způsobilého ke smluvenému, respektive obvyklému způsobu užívání, a bude splňovat veškeré požadované obsahové, funkční nároky objednatele. Jedná se o stavební práce zahrnující zdění bytových jader, obkládání stěn, podlahy z dlažeb a povlakových krytin, výměnu zdravotnických instalací včetně zařízení, rekonstrukci elektro instalací a vzduchotechniky. To vše v 24 bytech domu čp. 1002 v Prachaticích (6x typ A, 6x typ B, 6x typ C, 6x typ D).
4. Součástí předmětu díla jsou také např. tyto práce a výkony:
 - a) Opatření potřebná k řádnému a bezpečnému provádění díla při zajištění přístupu k jednotlivým nemovitostem dotčených stavbou v průběhu realizace.
 - b) Zajištění médií nutných pro provedení díla, zejm. elektrické energie.
 - c) Odvoz a uložení odpadů vzniklých činnostmi zhotovitele na příslušnou řízenou skládku v souladu se zákonem o odpadech.
 - d) Zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při provádění díla v rámci staveniště a jeho bezprostředním okolí.
5. Zhotovitel prohlašuje, že jako osoba způsobilá k odbornému provedení díla před podpisem této smlouvy důkladně s odbornou péčí:
 - a) seznámil se s veškerými informacemi týkajícími se předmětu, rozsahu a povahy díla a provedení díla,
 - b) prostudoval podmínky a zadávací dokumentaci veřejné zakázky a další související dokumenty, tuto dokumentaci shledal jako úplnou, určitou a neobsahující chyby,

rozpory, jako dostatečnou pro provedení díla a jeho ocenění, přičemž jí zcela porozuměl

- c) vyžádal a obdržel vyjasnění případných nejasností a zjistil si veškeré podrobnosti týkající se povahy a proveditelnosti díla,
 - d) navštívil místo provádění díla, prověřil místní podmínky,
 - e) zkontroloval a potvrzuje, že předané dokumenty jsou úplné pro řádné ocenění a provedení díla a prohlašuje, že sám ponese veškerá rizika z neúplnosti podkladů,
 - f) přebírá na sebe nebezpečí změny okolností,
 - g) dílo provede kvalifikovaným způsobem s odbornou péčí,
 - h) k řádnému provedení díla a prací s ním souvisejících má potřebné oprávnění a kapacitu.
6. Objednatel se zavazuje dokončené dílo převzít a zaplatit zhotoviteli sjednanou cenu.

Článek III **Způsob provádění díla**

1. Zhotovitel je povinen provádět dílo osobně s potřebnou péčí, ve sjednaném čase a obstarat vše, co je k provedení díla potřeba. Zhotovitel dílo provádí samostatně, nicméně se zavazuje řídit se při tom příkazy objednatele.
2. Zhotovitel je dále povinen zejména:
 - a) Svolávat pravidelné kontrolní prohlídky v rámci provádění díla s pozváním oprávněného zástupce objednatele ve věcech technických, a to, nebude-li při provádění díla objednatelem operativně stanoveno jinak, první kontrolní prohlídku před zahájením provádění díla, další kontrolní prohlídky v průběhu provádění díla dle operativního upřesnění vždy na poslední kontrolní prohlídce. Kontrolní prohlídka bude zhotovitelem svolána vždy, bude-li dalším postupem prací předchozí fáze rozpracovanosti zakryta.
 - b) Respektovat závěry z kontrolních prohlídek, provádět dílo v souladu s nimi.
3. Objednatel je oprávněn k průběžné kontrole díla při jeho provádění.
4. Zhotovitel je povinen vždy být osobně při kontrole přítomen, seznámit objednatele s již provedenými pracemi, poskytnout potřebná vysvětlení, informace. Provádění kontroly se dále řídí ust. § 2626 občanského zákoníku.
5. Zařízení staveniště v rozsahu potřebném pro provedení díla zabezpečuje zhotovitel. Vybudování, úpravy stávajících zařízení pro účely zařízení staveniště a cena likvidace je součástí sjednané ceny díla.
6. Zajištění povolení záboru (zvláštního užívání) veřejných prostranství nebo místní komunikace, projednání, dodání a osazení dopravního značení a dalších úkonů nutných k provádění díla při střetu s provozem na veřejných komunikacích je povinností zhotovitele. Zhotovitel hradí ze svého všechny správní poplatky či jiné platby v souvislosti s užíváním veřejných ploch a komunikací a příslušným značením.
7. Zhotovitel vede stavební deník. Za objednatele provádí zápisy do stavebního deníku zástupce ve věcech provádění díla.
8. Objednatel je oprávněn dávat zhotoviteli dodatečné návrhy a pokyny a sdělovat připomínky, přičemž zhotovitel je povinen tyto návrhy, pokyny a připomínky při provádění díla respektovat, a to v případě, že tyto návrhy, pokyny a připomínky nejsou v rozporu s právními předpisy a nemění sjednaný rozsah díla.
9. Objednatel je povinen poskytovat zhotoviteli potřebnou součinnost při provádění díla, jedná-li se o úkony, příslušející výhradně objednateli a jsou-li nezbytné k provedení díla.
10. Použije-li zhotovitel k provedení některých částí díla poddodavatele, je povinen ho seznámit se všemi podmínkami pro provedení díla plynoucími ze zadávacích podkladů a této smlouvy, přičemž odpovědnost za splnění závazku a za vady díla nese zhotovitel. Přenesení jakýchkoli závazků plynoucích ze smlouvy o dílo na poddodavatele je vůči objednateli právně neúčinné.

11. Zhotovitel je povinen počínat si tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo vlastnictví jiného. Je-li již z povahy prováděného díla zřejmé, že k takové újmě může dojít, je zhotovitel povinen s těmito osobami předem projednat přiměřenou náhradu.
12. Zhotovitel v plné míře odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví v prostoru provádění díla, staveniště. Staveniště bude zabezpečeno proti přístupu nepovolaných osob.
13. Zhotovitel je povinen udržovat v místě provádění díla pořádek a čistotu a je povinen bez zbytečného odkladu odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé jeho pracemi a zajistit, aby nečistoty z provádění díla neovlivňovaly okolí.
14. Objednatel je oprávněn po zhotoviteli požadovat prokázání původu a vlastností materiálů, které zhotovitel hodlá použít pro provedení díla. Objednatel je oprávněn vyzvat zhotovitele k použití výrobků nebo materiálů jiné obchodní značky, jiného výrobce nebo jiného typu, je-li to ku prospěchu kvalitativních nebo užitných vlastností díla nebo jeho ceny.
15. Zhotovitel se zavazuje a odpovídá 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 nést veškeré náklady s tím spojené.
16. Zhotovitel je povinen provést dílo v souladu s platnými technickými normami (ČSN, ČSN ISO, ČSN EN apod.) dle specifikace PD, oborovými normami, technologickými předpisy a postupy apod.
17. Zhotovitel je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášku č. 432/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 361/2007 Sb. kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 309/2006 Sb. zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů. V této souvislosti se upřesňuje, že při provádění díla nebude celková doba trvání prací a činností delší než 30 pracovních dnů, ve kterých by byly vykonávány práce a činnosti a zároveň by na nich pracovalo současně více než 20 fyzických osob po dobu delší než 1 pracovní den, ani celkový plánovaný objem prací a činností během realizace díla nepřesáhne 500 pracovních dnů v přepočtu na jednu fyzickou osobu. Dále se upřesňuje, že na staveništi nebudou působit zaměstnanci více než jednoho zhotovitele stavby. V opačném případě je zhotovitel povinen oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu objednateli, nejpozději však 15 dnů před předáním staveniště a poskytnout potřebnou součinnost k plnění povinností Oblastnímu inspektorátu práce dle § 15 zákona č. 309/2006 Sb.
18. Objednatel může předmět díla v průběhu plnění rozšířit nebo omezit či jinak změnit, aniž by tím byl dotčen smluvní vztah mezi ním a zhotovitelem. Teprve po uzavření dodatku smlouvy má zhotovitel právo a povinnost realizovat tyto změny a právo na jejich úhradu. Pokud zhotovitel realizuje tyto změny bez předchozího uzavření dodatku smlouvy, má se za to, že práce a dodávky jím realizované v rámci změny byly ve sjednaném předmětu díla a v jeho ceně již zahrnuty.
19. Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s předmětem, rozsahem a povahou díla, řešeného místa a poměry v území, že mu jsou známy předpoklady a podmínky nezbytné k provedení díla, a že k řádnému provedení díla a prací s ním souvisejících má potřebné oprávnění a kapacitu a že provedení díla zajistí osobami odborně způsobilými.
20. Objednatel má právo omezit rozsah předmětu díla plnění smlouvy v případě okolností, které nemohl předvídat.

Článek IV

Cena za dílo

1. Celková cena za dílo se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **7.272.314,38 Kč bez DPH, 8.144.992,11 Kč vč. 12 % DPH**. Cena je ujednána pevnou částkou na základě nabídky zhotovitele na provedení díla, včetně kalkulace nabídkové ceny ve formě položkového rozpočtu ze dne 03.02.2025, která byla objednateli sdělena do uzavření smlouvy. Úplnost rozpočtu se zaručuje. Zhotovitel přebírá v souladu s ust. § 2620 odst. 2 Občanského zákoníku nebezpečí změny okolností.
2. Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou a nepřekročitelnou. Cena je ujednána jako fixní po celou dobu trvání smlouvy. Sjednaná cena zahrnuje veškeré práce, úkony, dodávky a činnosti, jakož i veškeré náklady, nezbytné pro úplné a kvalitní provedení díla. Sjednaná cena pokrývá rovněž všechny náklady i rizika zhotovitele plynoucí z nejistot charakteru díla. Není-li v kalkulaci ceny díla uveden určitý náklad, který se při provádění díla ukáže jako nezbytný, má se za to, že je zahrnut do jednotlivých dílčích plnění úměrně jejich podílu na celkové ceně. Pokud kalkulace ceny vychází z počtu hodin a skutečná časová náročnost provedení díla tento počet hodin překročí, nemá zhotovitel právo požadovat na základě této skutečnosti zvýšení ceny díla.
3. Při změně rozsahu předmětu díla se pro stanovení změny ceny bude vycházet z jednotkových cen uvedených v nabídce zhotovitele – kalkulaci nabídkové ceny, případně z cenové úrovně definované položkami v kalkulaci obsaženými, a dále ze způsobu stanovení ceny víceprací podle nabídky zhotovitele, který nesmí překročit jednotkové ceny uvedené v původní nabídce zhotovitele – kalkulaci nabídkové ceny. Dojde-li při realizaci díla k podstatným změnám, doplňkům nebo rozšíření předmětu díla vyplývajících z podmínek při provádění díla, nebo z odborných znalostí zhotovitele, je zhotovitel povinen provést soupis těchto změn, doplňků nebo rozšíření, ocenit je podle jednotkových cen použitých pro návrh ceny díla a předložit tento soupis objednateli k odsouhlasení s tím, že bude uzavřen „Dodatek smlouvy o dílo“, v němž bude řešena změna ceny, případně i termínu dokončení. Konečná cena takových prací a výkonů bude sjednána dohodou smluvních stran.
4. Dohodnou-li se strany na uzavření smlouvy o omezení rozsahu díla, zaplatí objednatel cenu upravenou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla, to je o položky uvedené ve výkazu výměr dle ocenění zhotovitelem podle rozpočtu.

Článek V

Platební podmínky

1. Objednatel je plátcem DPH. Při fakturaci bude uplatněn režim přenesené daňové povinnosti.
2. Záloha na cenu se neposkytuje.
3. Cenu za provedení každého dílčího plnění díla uhradí objednatel na základě průběžné fakturace a konečné faktury (daňových dokladů). Fakturovat v rámci každého dílčího plnění díla je zhotovitel oprávněn pouze při splnění dále uvedených podmínek:
 - a) Zhotovitel předloží 1x za kalendářní měsíc (po ukončení kalendářního měsíce) objednateli soupis provedených prací a výkonů za uplynulé měsíční období oceněných dle kalkulace nabídkové ceny ve formě položkového rozpočtu, ve kterém vyúčtuje dosavadní postup prací, jakož i dosud vynaložené náklady a po jeho odsouhlasení objednatel (je povinen vyjádřit se nejpozději do 5 pracovních dnů od data doručení soupisu) vystaví příslušný daňový doklad. Přílohou daňového dokladu bude odsouhlasený soupis provedených prací a výkonů.
 - b) Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě při odsouhlasení množství nebo druhu provedených prací a výkonů, je zhotovitel oprávněn fakturovat pouze práce, u kterých nedošlo k rozporu.
 - c) Uvedeným způsobem zhotovitel vystaví objednateli daňové doklady za provedení díla

maximálně do výše 90 % sjednané ceny za dílo bez DPH dle článku Cena za dílo. Zbývající část ceny za dílo vyfakturuje zhotovitel objednateli po úplném provedení díla a to do 14 dnů ode dne předání a převzetí díla jako celku. V případě výskytu vad a nedodělků při předání díla vyfakturuje zhotovitel zbývající část ceny za dílo až po odstranění vad a nedodělků, a to do 14 dnů ode dne protokolárního převzetí dokončeného díla (závěrečný protokol o předání a převzetí díla).

- d) Smluvní strany se dohodly na vystavování a zasílání daňového dokladu-faktury v datovém formátu ISDOC. Faktura bude zaslána na Objednatelem určenou e-mailovou adresu fakturace@mupt.cz. Pokud nebude možné ze strany Dodavatele zaslat elektronickou fakturu ve formátu ISDOC, připouští Objednatel možnost zaslání elektronické faktury ve formátu PDF. Faktura Dodavatele bude považována za doručenou okamžikem prokazatelného doručení na výše uvedenou e-mailovou adresu, určenou Objednatelem pro zasílání faktur. Objednatel je povinen Dodavatele neprodleně informovat o jakékoliv změně e-mailové adresy pro zasílání faktur a zajistit řádnou funkčnost jím uvedené e-mailové adresy po dobu trvání této Smlouvy. Jestliže bude z okolností zřejmé, že fakturu nelze doručit na e-mailovou adresu určenou Objednatelem pro zasílání faktur, např. se zpráva vrátí jako nedoručitelná, bude neprodleně zaslána do datové schránky Objednatele ID: j5xbvr2, přičemž však faktura bude splatná v termínu, jako by byla úspěšně doručena Objednateli prostřednictvím e-mailu.
4. Splatnost daňového dokladu bude 30 kalendářních dnů ode dne jeho doručení objednateli.
5. V případě, že faktura nebude obsahovat některou náležitost, zhotovitel vyúčtuje neprovedené plnění díla, nebo faktura bude jinak vadná, je objednatel oprávněn vadnou fakturu před uplynutím lhůty splatnosti vrátit druhé smluvní straně bez zaplacení k provedení opravy. Druhá smluvní strana provede opravu vystavením nové faktury. Nová doba splatnosti začne běžet od počátku po doručení opravené faktury objednateli.
6. Zhotovitel prohlašuje, že číslo účtu u poskytovatele platebních služeb pro bezhotovostní úhradu ceny za dílo či její části uvedená v záhlaví této smlouvy, popřípadě číslo účtu, které bude uvedeno za účelem úhrady ceny za dílo či její části na příslušném daňovém dokladu, je registrováno v registru vedeném správcem daně (Ministerstvem financí ČR) a je zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Článek VI

Doba plnění

1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v dohodnuté době takto:
- a) Předpokládané zahájení provádění plnění dle článku II – **04/2025.**
- b) Dokončení dle nabídky dodavatele, **do 61 kalendářních dnů od předání staveniště (včetně předání prvního bytu nebo skupiny bytů k provádění rekonstrukce).**
- c) **Každý jednotlivý byt (dílčí plnění) max. 30 kal. dnů od jeho předání k zahájení rekonstrukce.**
- d) **Provedení díla do 10.06.2025.**
2. Předání díla jako celku bude splněno protokolárním předáním celého předmětu plnění podle této smlouvy, to je všech 24 bytových jader jednotlivých bytů. Pro potřeby průběžné úhrady ceny dílčího plnění budou o každém dílčím plnění vyhotoveny zápisy do stavebního deníku či samostatné protokoly, a to způsobem uvedeným v článku VIII. odst. 1 této smlouvy.

Článek VII

Převzetí místa a věci k provedení díla

1. Místem pro provedení díla je bytový dům čp. 1002 v Prachaticích, ulice Národní.
2. Objednatel se zavazuje opatřit dále uvedené věci k provedení díla a předat je zhotoviteli v dále uvedené době:

Věc k provedení díla:	Doba pro předání:
------------------------------	--------------------------

Místo pro provádění díla.	Předpoklad 04/2025
3. Zhotovitel se zavazuje věci k provedení díla dle odst. 2 od objednatele na jeho výzvu ve lhůtě dle odst. 2 převzít a jejich převzetí bez zbytečného odkladu objednateli potvrdit. 4. Doba pro předání může být operativně upřesněna dohodou mezi objednatelem a zhotovitelem při provádění díla. 5. Věci a úkony, které jsou potřebné k provedení díla a k jejichž opatření není podle smlouvy vázán objednatel, je povinen opatřit zhotovitel. Opatření těchto věcí tvoří součást předmětu díla. Týká se rovněž potřebných úkonů nehmotného charakteru.	

Článek VIII Provedení díla

1. Potřebné práce a výkony prováděné za účelem plnění díla budou probíhat v jednotlivých bytech bytového domu. Zhotovitel každý jednotlivý byt od objednatele převezme za účelem provádění díla, za účasti jeho uživatele (nájemníka), a po dokončení dílčího plnění byt předá objednateli, opět za účasti uživatele bytu. O tom bude proveden zápis do stavebního deníku, který podepíší oprávnění zástupce smluvních stran včetně uživatele příslušného bytu.
2. Není-li dílčí plnění (to je část díla) ve smyslu této smlouvy dokončené, je objednatel:
 - a) po provedené prohlídce oprávněn odmítnout dílčí plnění (to je část díla) převzít. O nepřevzetí plnění bude objednatelem vyhotoven zápis, ve kterém objednatel uvede veškeré výhrady, pro které nebylo dílčí plnění převzato,
 - b) nevyužije-li objednatel svého práva odmítnout dílčí plnění, objednatel dílčí plnění převezme s výhradami. Do okamžiku vypořádání všech výhrad nebude dílčí plnění považováno za dokončené.

O přejímacím řízení o převzetí dílčího plnění dle písm. a) a b) bude vyhotoven samostatný protokol. V ostatních případech postačí zápis ve stavebním deníku.
3. Nájemníci jsou povinni strpět provedení díla, přičemž nemají povinnost po dobu realizace díla byt opustit. Zhotovitel nesmí užívat části bytů, které nejsou předmětem díla, bez souhlasu nájemníka bytu ani do nich vstupovat.
4. Zhotovitel je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by nadměru přiměřenou poměrům zasahoval do práv uživatelů bytů. Pracovní doba dodavatele je možná od 07:00 do 18:00 hodin, vč. dnů pracovního klidu a svátků.
5. Zhotovitel provede dílo, tzn., splní svou povinnost provést dílo, řádným dokončením díla čili úplným a bezvadným provedením všech částí díla a provedením všech prací a výkonů, které se k předmětu díla váží a které tvoří předmět smlouvy (předmět díla), v kvalitě sjednané touto smlouvou bez nedodělků a/nebo jiných vad, a předáním řádně dokončeného díla objednateli. Za termín provedení díla jako celku se považuje den předání zhotovitelem a převzetí objednatelem řádně dokončeného díla, resp. den písemného potvrzení odstranění nedodělků a/nebo jiných vad oprávněnými zástupci smluvních stran v případě převzetí díla objednatelem s výhradami.
6. Dílo je dokončeno, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu. Způsobilost díla sloužit svému účelu bude prokázána úspěšným provedením veškerých zkoušek a dokladů (revize elektro, tlaková zk. vodovodu a doklad o dezinfekci vodovodního potrubí, likvidace odpadů, prohlášení o shodě použitých materiálů).
7. Objednatel převezme dokončené dílo s výhradami nebo bez výhrad. O předání a převzetí díla sepíší objednatel se zhotovitelem protokol, ve kterém konstatují minimálně tyto skutečnosti:
 - a. rozsah předávaného díla;
 - b. seznam nedodělků a/nebo jiných vad a dohodnuté termíny jejich odstranění;
 - c. výčet ostatních trvajících závazků;
 - d. seznam předávané dokumentace a jiných písemností vázících se k dílu.
8. O odstranění nedodělků a/nebo jiných vad a splnění ostatních trvajících závazků sepíší objednatel se zhotovitelem závěrečný protokol, ve kterém konstatují splnění povinnosti provést dílo.

9. Objednatel není povinen převzít dílo, vykazující zjevné vady či nedodělky, pro které dílo není kompletní (dokončené), provedené v souladu s podmínkami smlouvy nebo není způsobilé k užívání.
10. Objednatel nemá právo odmítnout převzetí díla pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání díla funkčně nebo esteticky, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezuje.

Článek IX

Vady díla a záruka za jakost

1. Smluvní strany ujednaly, že dílo bude provedeno ve výborné kvalitě, bez chybějících částí díla (nedodělků) a musí mít minimálně vlastnosti obvyklé, jakož i ty, které si Objednatel vymínil (např. v projektové dokumentaci) a musí být za všech okolností v souladu s českými technickými normami. Dílo má vadu, neodpovídá-li smlouvě. Zhotovitel odpovídá i za vady, jejichž příčinou je nízká kvalita materiálu použitého při provádění díla.
2. Smluvní strany ujednaly záruční dobu šedesáti (60) měsíců, přičemž tato doba počíná běžet od předání plnění. Po tuto dobu odpovídá zhotovitel za vady, které objednatel zjistil a které včas oznámil zhotoviteli a zhotovitel je povinen je po jejich uznání odstranit bezplatně na vlastní náklady.
3. Záruční doba začíná běžet ode dne převzetí předmětu díla. Odmítne-li objednatel převzít řádně provedené dílo, začíná záruční doba běžet dnem, kdy měl tuto povinnost.
4. Objednatel je povinen vady písemně reklamovat u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V reklamaci musí být vady popsány a musí být uvedeno, jak se projevují. V reklamaci objednatel dále uvede, jaká práva z vadného plnění uplatňuje, je i oprávněn vyhradit si právo odsouhlasit technické řešení – způsob odstranění vady, popřípadě je oprávněn požadovat, aby tento postup byl stanoven znalcem či jinou odborně způsobilou osobou. Veškeré tyto nároky uplatňuje u zhotovitele.
5. Zhotovitel je povinen odstranit reklamované vady a případné drobné vady a nedodělky zjištěné při převjímacím řízení v dohodnutém termínu. Náklady na odstranění reklamované vady nese zhotovitel i ve sporných případech až do rozhodnutí soudu.
6. Zhotovitel je povinen nejpozději do 10 dnů po obdržení reklamace písemně oznámit objednateli, zda reklamaci uznává, jakou lhůtu navrhuje k odstranění vad, či z jakých důvodů reklamaci neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává. Pokud zhotovitel reklamaci uznává, je povinen vady odstranit nejpozději do 25 dnů od obdržení reklamace.
7. Neodstraní-li zhotovitel reklamované vady nejpozději v této době, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady třetí osobu – jiného vhodného (odborně způsobilého) podnikatele, a to na náklady zhotovitele.

Článek X

Odpovědnost za újmu (škodu)

1. Zhotovitel plně odpovídá za újmu (škodu), která vznikne při provádění díla jinému (třetí osobě). Zhotovitel je povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo vlastnictví jiného.
2. Zhotovitel není oprávněn omezit nebo vyloučit svou povinnost k náhradě újmy. Zhotovitel je povinen odčinit jinému i újmu nemajetkovou.
3. Zhotovitel prohlašuje, že má nebo bude mít nejpozději ke dni zahájení díla uzavřenou pojistnou smlouvu proti škodám způsobeným činnostmi zhotovitele včetně možných škod způsobených pracovníky zhotovitele a dále pojistnou smlouvu na pojištění díla – stavebních a montážních rizik, a to obě s limitem pojistného plnění minimálně ve výši ceny díla bez DPH (ke dni uzavření smlouvy), s maximální spoluúčastí 10 %. Zhotovitel se zavazuje, že bude po celou dobu provádění díla takto pojištěn. Zhotovitel předloží objednateli nejpozději ke dni zahájení díla pojistnou smlouvu nebo jiný doklad o pojištění podle tohoto odstavce.

Článek XI

Smluvní pokuta

1. Zhotovitel je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (pět tisíc korun českých) za každý započatý kalendářní den prodlení s provedením díla. Smluvní pokuta může být vyúčtována po opožděném provedení díla za celou dobu prodlení nebo v době prodlení může být prováděno průběžné vyčíslení smluvní pokuty za již uplynulou dobu prodlení.
2. Zhotovitel je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu pro případ prodlení zhotovitele s provedením každého dílčího plnění, to je neprovedení rekonstrukce bytu v ujednané době dle článku VI. odst. 1 písm. c) této smlouvy ve výši 1.000 Kč (jeden tisíc korun českých) za každý i započatý kalendářní den prodlení.
3. Pokud zhotovitel poruší povinnost řídit se příkazy objednatele a nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě pěti (5) pracovních dnů od udělení pokynu objednatelem (jednajícího prostřednictvím zástupce ve věcech provádění díla), je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (jeden tisíc korun českých) za jakékoli porušení této povinnosti.
4. Smluvní pokutu vyúčtuje oprávněná smluvní strana smluvní straně povinné písemnou formou. Ve vyúčtování musí být uvedeno příslušné ustanovení smlouvy, které k vyúčtování smluvní pokuty opravňuje, a způsob výpočtu celkové výše smluvní pokuty. Splatnost smluvních pokut se sjednává na 21 dnů od doručení daňového dokladu (faktury) s vyčíslením smluvní pokuty povinné smluvní straně.
5. Povinností zaplatit smluvní pokutu není dotčeno právo objednatele na náhradu škody, a to co do výše, v níž případně náhrada škody smluvní pokutu přesáhne.

Článek XII

Záruka za řádné provádění díla

1. Záruka za řádné provádění díla ve výši 5 % nabídkové ceny dodavatele bez DPH tj. **363.615,71 Kč** bude složena nejpozději v den předání staveniště. Záruka bude uvolněna do 3 pracovních dnů po protokolárním předání a převzetí řádně zhotoveného díla. Dodavatel je povinen udržovat platnost záruky po celou dobu provádění díla a ještě minimálně 1 kalendářní měsíc po smluvním termínu dokončení díla.
2. Záruka za řádné provedení díla může být složena dodavatelem na účet objednatele č. 263062633/0600, (jako variabilní symbol uvést IČ dodavatele), formou pojištění záruky nebo formou bankovní záruky.
3. Záruka bude krýt nároky objednatele za dodavatelem vzniklé objednateli z důvodů porušení povinností dodavatele v průběhu řádného provádění díla v předepsané kvalitě a smluvené době plnění a které dodavatel nesplnil ani po předchozí písemné výzvě objednatele.

Článek XIII

Úrok z prodlení

Pokud bude objednatel v prodlení s placením ceny podle sjednaných platebních podmínek, je povinen zaplatit zhotoviteli zákonný úrok z prodlení, to je určený předpisy práva občanského.

Článek XIV

Podstatné porušení smlouvy a odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že:
 - a. objednatel je oprávněn odstoupit od smlouvy pro případ, že zhotovitel:
 - nerespektuje podklady k uzavření smlouvy dle článku I,
 - neprovádí dílo způsobem sjednaným ve smlouvě,
 - je v prodlení při provádění díla oproti ve smlouvě sjednané době plnění, zejména dle článku VI. odst. 1 písm. c) této smlouvy.
 - zhotovitel po dobu delší, než čtrnáct kalendářních dní přerušil práce na provádění díla,

- zhotovitel vstoupil do likvidace anebo bude zahájeno insolvenční řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, jehož předmětem bude úpadek nebo hrozící úpadek dodavatele,
 - zhotovitel řádně a včas neprokáže trvání platných a účinných pojistných smluv (stavebně montážní pojištění min. v hodnotě stavby a pojištění zodpovědnosti min. 5 mil. Kč),
 - zhotovitel neodstraní v průběhu provádění díla vady zjištěné objednatelem a uvedené v zápisu z kontrolního dne, a to ani v dodatečně lhůtě stanovené písemně objednatelem,
 - zhotovitel přes písemné upozornění objednatele provádí dílo s nedostatečnou odbornou péčí, v rozporu s projektem platnými technickými normami, obecně závaznými právními předpisy, případně pokyny objednatele, nebo
 - zhotovitel bude v prodlení se zaplacením oprávněně vystaveného daňového dokladu více než 90 kalendářních dnů.
- b) zhotovitel je oprávněn odstoupit od smlouvy pro případ, že:
- objednatel trvá i přes poučení ze strany zhotovitele na plnění v rozporu s právními předpisy,
 - objednatel zhotoviteli neuhradí přes výzvu (upozornění po marném uplynutí doby splatnosti se stanovením náhradní doby splatnosti) zhotovitele cenu provedeného díla dle sjednaných platebních podmínek, a to opakovaně.
2. Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy, smlouva zaniká k okamžiku účinnosti odstoupení, to znamená s účinky ex nunc. V případě odstoupení od smlouvy má zhotovitel nárok na uhrazení ceny za řádně provedená plnění díla – v souladu se smlouvou provedené práce a výkony ke dni odstoupení od smlouvy, a to po jejich předání.
 3. Odstoupení od smlouvy se dále řídí § 2001 až § 2005 Občanského zákoníku.
 4. Smluvní strana, která porušila smluvní povinnost, jejíž porušení bylo důvodem odstoupení od této smlouvy, je povinna druhé straně nahradit náklady s odstoupením spojené. Tím není dotčen nárok na náhradu škody ani povinnost zaplatit smluvní pokutu.
 5. Objednatel je oprávněn provádění díla zcela ukončit před jeho dokončením. V takovém případě má zhotovitel právo na zaplacení příslušné části ceny díla odpovídající prokazatelné rozpracovanosti díla ke dni ukončení provádění díla, a to po jeho předání objednateli.

Článek XV

Dohoda o místní příslušnosti a doručování

1. Smluvní strany se v souladu se zněním § 89a o.s.ř. dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně pro projednání sporů vyplývajících z této smlouvy o dílo, je Okresní soud v Prachaticích, popřípadě Krajský soud v Českých Budějovicích, pokud by byl k věcnému projednání sporu příslušný krajský soud.
2. Pro průběžnou komunikaci zhotovitele s objednatelem v rámci provádění díla se sjednává písemná forma. Písemná forma je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednajících osoby, jakož i zápisy nebo záznamy z kontrolních prohlídek.
3. Využitelné adresy:
 - a) objednatel – listovní zásilky: poštovní: MÚ Prachatice, odbor projektového řízení, investic a rozvoje, Velké náměstí 3, 383 01 Prachatice;
 - b) elektronická adresa objednatele: jmarkytan@mupt.cz, jplanek@mupt.cz;
 - c) zhotovitel – listovní zásilky: poštovní: Ostrov 38, 383 01 Prachatice;
 - d) elektronická adresa zhotovitele: [REDACTED]
4. Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.

Článek XVI

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv zajistí objednatel.
3. Smluvní vztahy mezi objednatelem a zhotovitelem, změny díla požadované objednatelem nebo vyvolané okolnostmi, za které zhotovitel nenese odpovědnost, obecně lze měnit jen po vzájemné dohodě smluvních stran písemnými dodatky ke smlouvě o dílo. Změny neovlivňující cenu díla nebo dobu plnění mohou být smluvními stranami odsouhlaseny operativně zápisem bez nutnosti uzavřít dodatek smlouvy. Příkazy objednatele k upřesnění provádění díla, nevybočující z vymezeného předmětu díla, nejsou považovány za změnu vyžadující dodatek smlouvy.
4. Nastanou-li u některé ze stran skutečnosti, bránící řádnému plnění této smlouvy, je povinná strana tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně a zahájit jednání zástupců oprávněných k právnímu jednání.
5. Zhotovitel odpovídá za věci k provedení díla předané mu objednatelem. Zhotovitel nese nebezpečí škody nebo zničení díla až do jeho předání, ledaže by ke škodě došlo i jinak.
6. Zhotovitel se zavazuje, že při provádění díla použije jen zařízení a výrobky schválené v ČR (schválené autorizovanou zkušebnou) s prohlášením o shodě, jinými certifikáty a návody k obsluze v českém jazyce.
7. Smlouva je vyhotovena v elektronickém originále a podepsána kvalifikovanými elektronickými podpisy oprávněných zástupců smluvních stran.
8. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce obou smluvních stran.
9. Obě smluvní strany se ve všech věcech, které nejsou upraveny smlouvou, výzvou k podání nabídky nebo nabídkou zhotovitele, řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
10. Smluvní strany se ve smyslu § 576 Občanského zákoníku dohodly, že pokud jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je takové ustanovení plně oddělitelné od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením novým platným a vymahatelným, jehož obsah a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu původního ustanovení.
11. Smluvní strany prohlašují, že předem souhlasí se zpřístupněním i s uveřejněním smlouvy o dílo v jejím plném znění, jakož i všech jednání s touto smlouvou souvisejících, ke kterému může kdykoli v budoucnu dojít, včetně způsobu umožňujícího dálkový přístup a uveřejnění v registru smluv.
12. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení smlouvy nepodléhá obchodnímu tajemství a jejím uveřejněním např. v registru smluv nebudou porušena autorská práva či autorský zákon.
13. Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv zajistí Objednatel.
14. Zhotovitel bere na vědomí, že objednatel bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje zhotovitele uvedené v této smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté zhotovitelem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem splnění předmětu této smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je splnění smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Objednatel bude osobní údaje

zhotovitele zpracovávat po dobu trvání účinnosti této smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy, resp. po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů (např. skartační lhůta). Zhotovitel je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související se splněním této smlouvy objednateli předává. Zhotovitel bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jejich osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne v aktuální verzi dokumentu Informace k ochraně osobních údajů dostupném na webových stránkách <https://www.prachatice.eu>.

15. Smluvní strany prohlašují, že dílo a podmínky jeho provedení je smlouvou vymezeno dostatečně určitě a srozumitelně, zejména co do rozsahu, podoby a kvalitativních podmínek, které je třeba při jeho provádění dodržet, včetně správnosti vymezení díla a podmínek jeho provedení ve vztahu k účelu díla.
16. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, že jim nejsou známy jakékoliv skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly, neuvádějí se vzájemně v omyl a berou na vědomí, že v plném rozsahu nesou veškeré důsledky plynoucí z vědomě jimi udaných nepravdivých údajů.

Za objednatele:

Za zhotovitele:

V Prachaticích dne 05.03.2025

V Ostrově dne 05.03.2025

Ing. Jan Bauer
starosta města Prachatice

Jindřich Parus
jednatel