S M L O U V A O D Í L O

číslo zhotovitele 202507

na dílo Stavební úpravy Alžbětiny Lázně – II. etapa

uzavřená podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník,

(dále jen "NOZ")

**I.**

# Smluvní strany

**Alžbětiny Lázně, a.s.**

se sídlem: Smetanovy sady 1145/1, Karlovy Vary 360 01

IČ: 263 42 421

DIČ: CZ26342421

Vedená u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 968

osoby oprávněné jednat ve věcech:

smluvních: MUDr. Petr Myšák, MBA předseda představenstva a Miroslav Vaněk, člen představenstva

Číslo účtu: 2108400953/2700 UCB

**jako objednatel na straně jedné**

**a**

**BAUING KV s.r.o.**

se sídlem: V Březinkách 185, 360 01 Otovice

za kterou jedná: Ing. Jiří Sára, jednatel společnosti

IČ: 294 14 075

DIČ: CZ29414075

zapsána u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 42805

osoby oprávněné jednat ve věcech:

smluvních: Ing. Jiří Sára, jednatel

č. účtu: 2113318479/2700 UCB

**jako zhotovitel na straně druhé**

uzavřely na základě podkladů dále uvedených v článku II. tuto smlouvu.

**II.**

**Podklady pro uzavření smlouvy**

1. Položkový rozpočet – Stavební úpravy Alžbětiny Lázně – II. etapa nabídka ze dne 7. března 2025, která tvoří přílohu této smlouvy

**III.**

**Předmět a rozsah smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran, zejména pak závazek zhotovitele zhotovit ve smyslu § 2586 a násl. NOZ komplexně na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo spočívající v adaptaci prostor bývalé vodoléčby pro potřeby nájemce ILAB v rozsahu dle závazné nabídky zhotovitele ze den 7. března 2025, které objednatel přijímá ve smyslu § 1740 a násl. NOZ (dále jen „dílo“), a závazek objednatele zaplatit za řádně zhotovené dílo cenu dle této smlouvy.
2. Zhotovitel se zavazuje rozsah prací **nutných k řádnému provedení díla** rozšířit nebo zúžit, pokud jej o to objednatel písemně požádá. V takovém případě se obě strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, kde bude zohledněna změna (rozšíření nebo zúžení) díla, změna ceny a termínu dokončení. Případné vícepráce budou Zhotovitelem provedeny po předchozím odsouhlasení rozsahu a ceny těchto víceprací Objednatelem, a to za použití nabídkového rozpočtu Zhotovitele, který tvoří přílohu této smlouvy. Nebude-li daná položka vícepráce obsažena v nabídkovém rozpočtu, bude ji Zhotovitel oceňovat maximálně do cen uvedených v Ceníku společnosti ÚRS CZ a.s., IČ 471 15 645, se sídlem Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10.
3. Zhotovitel je povinen v rámci předmětu díla provést veškeré práce, služby, dodávky a výkony, kterých je třeba trvale nebo dočasně k zahájení, provedení, dokončení a předání díla popsaného v čl. III. odst. 1 a uvedení do řádného provozu.
4. Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za řádně provedené dílo cenu sjednanou dle čl. V. odst. 1 této smlouvy za platebních podmínek sjednaných v této smlouvě.

**IV.**

**Doba plnění**

1. Zhotovitel se zavazuje dílo specifikované v článku III. této smlouvy:

Zahájit: dnem podpisu této smlouvy

Dokončit: do 4 týdnů od podpisu této smlouvy

Tato doba dokončení díla se prodlužuje v případě vzniklých víceprací odsouhlasených oběma stranami o dobu přiměřenou rozsahu víceprací, která bude vzájemně odsouhlasena oběma stranami v případném písemném dodatku k této smlouvě.

1. Doba plnění, uvedená v předchozím odstavci se prodlužuje o dny, ve kterých prokazatelně objednatel znemožnil zhotoviteli dílo provádět nebo provádění díla bylo znemožněno extrémními klimatickými podmínkami nebo jinými nepředvídatelnými přírodními vlivy (vyšší moc), avšak jen tehdy, pokud o tom byl pořízen souhlasný zápis ve stavebním deníku.

**V.**

# Cena za dílo

1. Celková cena za dílo uvedené v čl. III. odst. 1. této smlouvy byla dohodnuta ve výši:

**II. etapa: 1.835.793,50 Kč bez DPH** (slovy: jeden milion osm set třicet pět tisíc sedm set devadesát tři koruny české a padesát haléřů). K ceně bude připočtena DPH v zákonné výši.

Cena je dohodnuta jako pevná ve smyslu rozsahu a výměry prací a jednotkových cen rozpočtu. Případné rozdíly v rozsahu prací (případné více nebo méně práce) budou oceněny dle položkového rozpočtu z nabídky zhotovitele, který je nedílnou součástí této smlouvy.

1. Zhotovitel potvrzuje, že sjednaná cena obsahuje veškeré náklady související s provedením díla (mimo vlastní dílo i např. náklady na zabezpečení bezpečnosti a hygieny práce, opatření k ochraně životního prostředí, náklady na sjednaná pojištění, náklady na zajištění veškerých příslušných a normami či vyhláškami stanovených zkoušek, měření a atestů, apod.) a zisk zhotovitele, nutné k řádné realizaci díla v rozsahu dle čl. III. smlouvy.

**VI.**

# Platební podmínky

1. Před zahájením prací nebude zhotoviteli objednatelem poskytnuta záloha.
2. Smluvní strany se dohodly, že fakturace bude probíhat měsíčně na základě odsouhlaseného soupisu skutečně provedených prací.
3. Splatnost faktur bude **14 kalendářních dní** od jejich doručení objednateli, v pochybnostech se má za to, že faktura je doručena třetí kalendářní den po jejím odeslání zhotovitelem.
4. Faktura zhotovitele bude obsahovat náležitosti daňového dokladu stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Závěrečná faktura bude vystavena až po předání a převzetí díla, a v případě převzetí díla s vadami a nedodělky po podpisu zápisu o úplném odstranění zjištěných vad a nedodělků. Platba bude objednatelem provedena pouze na bankovní účet zhotovitele uveřejněný na portálu finanční správy. V opačném případě objednatel zhotoviteli uhradí pouze částku bez DPH a DPH odvede příjemce plnění.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že faktura se považuje za uhrazenou dnem, kdy byla fakturovaná částka připsána na účet zhotovitele.

**VII.**

# Součinnost smluvních stran

1. Potřebná stavební povolení nebo ohlášení stavby a oznámení dokončení stavby včetně kolaudačního řízení zajistí objednatel, zhotovitel je povinen poskytnout potřebnou součinnost (např. poskytnout příslušný doklad, nebo vyjádření). O předání a převzetí staveniště a jeho stavu bude sepsán zápis ve stavebním deníku nebo písemný protokol.
2. Zhotovitel je povinen udržovat na předaném pracovišti pořádek a čistotu a odstraňovat denně (dle možností) odpady a nečistoty vzniklé jeho pracemi a zajistit jejich likvidaci v souladu s platnými právními a ekologickými předpisy. Zhotovitel odpovídá za porušení obecně platných právních předpisů při provádění díla, zejména týkajících se likvidace odpadů, ochrany životního prostředí a ochrany vod před znečištěním ropnými látkami a zavazuje se uhradit případné sankce vzniklé na základě porušení těchto předpisů a to i v případě, že byly již vyúčtovány objednateli.
3. Zhotovitel zajistí na stavbě dodržování bezpečnostních a protipožárních předpisů a zajistí proškolení všech zaměstnanců provádějících stavbu/dílo z těchto předpisů. K tomu mu objednatel poskytne potřebou součinnost.

# VIII.

# Podmínky provedení díla

1. Objednatel je povinen:

- poskytnout zhotoviteli místo na stavbě určené jako zařízení staveniště a úložiště materiálu

- umožnit zhotoviteli přístup do prostoru staveniště a zajistit adekvátní přístupovou cestu

- zajistit staveniště prosté práv třetích osob

- poskytnout zhotoviteli bezplatně veškeré energie k realizaci díla

1. Oprávněné osoby objednatele mají právo kontrolovat způsob provádění díla a činit vhodná opatření. Mají přístup na staveniště a místa, kde jsou skladovány věci určené k provedení díla. Jiným osobám, kromě příslušných orgánů státní správy a osob provádějících dílo, je vstup na staveniště povolen jen se souhlasem odpovědného zaměstnance zhotovitele.
2. Zhotovitel prostřednictvím pověřeného pracovníka, tedy Ladislav Kotlan, případně jiné osoby oznámené objednateli písemně zhotovitelem, povede stavební deník a u tohoto pracovníka na staveništi (v místě provádění díla) bude stavební deník také uložen a po celou dobu přístupný objednateli. Jmenovaný pracovník bude do stavebního deníku zapisovat údaje, které pokládá za důležité pro řádné provádění díla. Za objednatele jsou oprávněny do deníku zapisovat a do něj nahlížet oprávněné osoby uvedené jako osoby oprávněné v této smlouvě.
3. Na zápisy provedené jednou smluvní stranou musí druhá strana reagovat zápisem do deníku nejpozději do 5 pracovních dnů. Případné rozpory ve stanoviscích smluvních stran uvedených ve stavebním deníku budou ve lhůtě 14ti dnů řešit osoby oprávněné jednat za smluvní strany ve věcech této smlouvy. Osoby oprávněné jednat jménem smluvních stran mohou měnit smlouvu, a to formou písemných dodatků ke smlouvě. Je zakázáno zápisy v deníku přepisovat, škrtat a nelze též z něj vytrhávat jednotlivé stránky. Vedení deníku končí dnem odstranění poslední vady oznámené (reklamované) v zápise o předání a převzetí stavby.
4. Zhotovitel se zavazuje před zahájením provedení díla seznámit všechny pracovníky s riziky na místě plnění, případně na místech s provedením díla souvisejících, a to za přítomnosti objednatele. Zhotovitel je následně povinen provést školení veškerých pracovníků, kteří se budou na provedení díla podílet, seznámit je se zjištěnými skutečnostmi a určit způsob ochrany a prevence úrazů a jiného poškození zdraví. Kopii záznamu o provedeném školení předá zhotovitel objednateli.

#### IX.

# Přechod vlastnického práva a rizik

1. Objednatel má vlastnické právo k dílu od samého počátku zhotovování díla. Nebezpečí škody na díle přechází ze zhotovitele na objednatele v okamžiku, kdy byl oboustranně podepsán protokol o předání a převzetí celého díla.
2. Zhotovitel bude provádět pouze práce v rozsahu vymezeném touto smlouvou (včetně případných dodatků týkajících se více či méněprací). Použije-li zhotovitel k plnění této smlouvy subdodavatele, odpovídá zhotovitel za práci a plnění subdodavatele/ů tak, jako kdyby plnil sám.

**X.**

# Odpovědnost za škodu

1. Zhotovitel odpovídá za veškeré škody, které jeho činností při provádění díla vzniknou objednateli nebo třetím osobám a zavazuje se nahradit je především uvedením v předešlý stav a není-li to možné, v penězích.
2. Zhotovitel je povinen škodu napravit. Pokud zhotovitel nezajistí nápravu závadného stavu ani do 14 dní, po uplynutí této lhůty může objednatel zajistit nápravu prostřednictvím třetí osoby na účet zhotovitele. Objednatel je oprávněn požadovat v případě prodlení zhotovitele s nápravou zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení. Objednatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na případné uplatnění náhrady škody či ušlého zisku.
3. Zhotovitel se zprostí odpovědnosti za škodu na díle samém a věcech určených k zabudování do díla, pokud jednoznačně prokáže, že škodu způsobil objednatel výlučně svým jednáním. V takovém případě se zavazuje uvést věci do původního stavu na náklady objednatele.

#### XI.

# Předání a převzetí díla

1. Zhotovitel splní svou povinnost provést dílo jeho řádným ukončením a předáním předmětu díla objednateli oboustranně podepsaným předávacím protokolem. V souladu s čl. XI odst. 4 této smlouvy smluvní strany sepíší předávací protokol o předání a převzetí díla, kde budou vyznačeny všechny vady a nedodělky, které nebrání užití díla, spolu se lhůtou pro jejich odstranění. O následném odstranění vad a nedodělků bude sepsán a podepsán samostatný protokol, a to nejpozději do 10 dnů od sepsání předávacího protokolu. Předáním díla splní zhotovitel svou povinnost ze smlouvy provést celé dílo.
2. Objednatel nepřevezme dílo, které je neúplné nebo není zhotoveno řádně.
3. Objednatel může převzít dílo, i když by jej jinak podle předchozího odstavce nepřevzal, pokud vykazuje pouze drobné zjevné vady nebo nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jeho užívání díla za předpokladu, pokud byly uvedeny v protokolu o předání a převzetí díla a k jejich odstranění byla stanovena přiměřená lhůta.
4. V protokolu o předání a převzetí díla obě smluvní strany uvedou zejména:
5. zhodnocení prací, zejména jejich jakosti,
6. prohlášení objednatele, že předávané dílo nebo jeho část přejímá nebo nepřejímá,
7. soupis zjištěných vad a nedodělků, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jeho užívání díla, a dohodnuté lhůty k jejich odstranění, způsobu odstranění, kdo nese náklady na odstranění,
8. dohoda o jiných právech z odpovědnosti za vady (dohoda o prodloužení záruční doby nebo slevě z ceny za dílo),
9. určení nového termínu pro předání a převzetí díla, pokud objednatel dílo nepřevzal. Dohody podle písm. d) mohou být také před předáním díla sjednány v dodatku k této smlouvě.

# XII.

# Záruční doba a odpovědnost za vady

1. Zhotovitel poskytuje objednateli záruku za jakost díla a jeho jednotlivých částí. Touto zárukou zhotovitel objednateli zaručuje, že dílo bude po dobu záruky způsobilé ke smluvenému účelu (popř. účelu obvyklému) a zachová si po tuto dobu smluvené, resp. obvyklé vlastnosti, zejména pak vlastnosti stanovené příslušnými technickými a stavebními předpisy. Vady zjištěné během záruční doby objednatel oznámí zhotoviteli neprodleně poté, co je zjistil, a to písemně (e-mailem, datovou schránkou) na adresu v záhlaví smlouvy.
2. Záruční doba na dokončené dílo činí 60 měsíců a počíná běžet dnem předání a převzetí díla bez závad a nedodělků. Během této doby odpovídá zhotovitel za vady díla a zavazuje se odstraňovat vady na díle v přiměřené lhůtě dohodnuté oběma stranami. Vady na díle, které Objednatel v záruční lhůtě zjistí, je povinen bezodkladně písemně reklamovat Zhotoviteli. Reklamace musí obsahovat popis vady a navržený termín odstranění. Zhotovitel je povinen se k takové reklamaci vyjádřit nejdéle do 5ti pracovních dní a to ve smyslu potvrzení nebo návrhu jiného termínu na odstranění vad. V případě, že reklamované vady nebudou uznány jako vady na straně zhotovitele, mohou se Zhotovitel a Objednatel dohodnout na odstranění vad za úhradu. Dohoda o odstranění vad musí vždy obsahovat dohodnutý termín k odstranění vad. Pokud zhotovitel v této lhůtě vady neodstraní, může je objednatel nechat odstranit třetí osobou na účet zhotovitele.

**XIII.**

# Smluvní pokuty a úroky z prodlení

1. Za prodlení s úhradou faktury uhradí objednatel zhotoviteli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení.
2. Za prodlení s řádným zhotovením a předáním celého díla ve lhůtě uvedené v čl. IV. odst. 1. této smlouvy je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z ceny díla za každý i započatý kalendářní den prodlení.
3. V případě prodlení s odstraněním vad a nedodělků v termínu sjednaném v protokolu o předání a převzetí díla činí smluvní pokuta 500,- Kč za každý i započatý den prodlení a každou vadu či nedodělek, u nichž je v prodlení.
4. V případě prodlení s odstraněním reklamované vady (vad) díla ve sjednaném termínu, činí smluvní pokuta 500,- Kč za každý i započatý den prodlení a každou vadu zvlášť. Vady budou v záruční lhůtě objednatelem písemně reklamovány bez zbytečného odkladu.
5. Za nevyklizení staveniště ve stanoveném termínu činí smluvní pokuta 1000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
6. Smluvní pokuty a úroky z prodlení jsou splatné do 14-ti dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení druhé smluvní straně.

**XIV.**

**Odstoupení od smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly, že mohou od této smlouvy odstoupit v případech, kdy to stanoví zákon či tato smlouva. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné okamžikem jeho doručení zhotoviteli. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva od okamžiku doručení projevu vůle směřujícího k odstoupení od smlouvy objednatelem ruší.
2. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že objednatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, mimo případů, kdy tak stanoví zákon, v případě, jestliže se zhotovitel dostane do prodlení s prováděním díla*,* ať již jako celku či jeho jednotlivých částí, které bude delší než patnáct kalendářních dnů. Objednatel je dále oprávněn od smlouvy odstoupit v případě pravomocného zjištění úpadku nebo hrozícího úpadku zhotovitele dle zvláštního právního předpisu.

**XV.**

**Zvláštní ustanovení**

1. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy (tzv. vyšší moc), jsou strany povinny se o tomto bez zbytečného odkladu písemně informovat (vč. Zápisu do stavebního deníku) a společně podniknout kroky k jejich překonání.
2. Objednatel může požádat zhotovitele o dočasné zastavení prací na díle na nezbytně nutnou dobu zejména v případě vzniku krizové situace nebo živelné pohromy. Zhotovitel se zavazuje v takovém případě požadavku objednatele vyhovět. Objednatel uhradí zhotoviteli pouze prokázané nutné náklady, které mu případně oproti plnění, sjednanému ve smlouvě, v souvislosti se zastavením práce vznikly. Po dobu dočasného zastavení prací se přerušuje běh lhůty pro zhotovení díla. Trvá-li důvod pro zastavení prací déle než tři dny, obě smluvní strany se písemně dohodnou na dalším postupu.
3. Pokud zhotovitel zastavil dočasně práce na zhotovení díla z důvodů, které leží výlučně na jeho straně, oznámí to neprodleně objednateli a dohodne s ním termín pro opětovné zahájení prací. Takové přerušení prací nemá vliv na termín zhotovení/dokončení díla, jak byl dohodnut ve smlouvě. Pokud zhotovitel nezahájil práce do dvou měsíců ode dne, kdy je přerušil nebo mezitím již termín pro zhotovení díla marně vypršel, může objednatel od smlouvy odstoupit.

**XVI.**

**Společná ustanovení**

* 1. Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.
  2. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné (neúčinné) novým ustanovením platným (účinným), které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného (neúčinného). Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
  3. Smluvní strany se dohodly, že ve věcech této smlouvy budou mezi sebou komunikovat především elektronickými prostředky. Zpráva se považuje za doručenou v okamžiku, kdy se odesilatel dozvěděl, že ji příjemce přečetl nebo smazal bez čtení. Pokud se odesilatel do 72 hodin od odeslání nedozví, zda byla zpráva doručena, odešle ji příjemci prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresu sídla uvedeno v záhlaví této smlouvy. Závažné dokumenty, které zakládají změnu smluvního vztahu, faktury a reklamace však budou odesílány písemně prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresu sídla uvedeno v záhlaví této smlouvy, přičemž pro doručování platí přiměřeně ustanovení správního řádu.

**XVII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky, které podepsaly osoby oprávněné k jednání za smluvní strany. Návrh na úpravu může předložit kterákoli ze smluvních stran. Každá ze smluvních stran může kdykoli navrhnout změnu této smlouvy a pokud s takovou změnou druhá strana souhlasí nebo pokud došlo k jiné dohodě, stvrdí obě smluvní strany změnu dodatkem ke smlouvě. K podpisu takového dodatku jsou oprávněny osoby, které podepsaly tuto smlouvu nebo jejich právní nástupci.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, každý s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem, kdy ji opatřily podpisem obě smluvní strany.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

**Příloha** – Položkový rozpočet – Stavební úpravy Alžbětiny Lázně – II. etapa nabídka ze dne 7. března 2025, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

1. Obě smluvní strany prohlašují společně, že tato smlouva je projevem jejich svobodné vůle a že si její obsah přečetly a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran, resp. jejich oprávněných zástupců a účinnosti uveřejněním v Registru smluv. Uveřejnění smlouvy v Registru smluv zajistí objednatel za plné součinnosti zhotovitele.

Dne: Dne:

Za objednatele: 21. 3.2025 Za zhotovitele: 21. 3.2025

MUDr. Petr Myšák, MBA Ing. Jiří Sára

předseda představenstva jednatel společnosti

a

Miroslav Vaněk

člen představenstva