

Smlouva o dílo

Centrum komunitních služeb Pro život, IČ: 70875430, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1, zastoupená Mgr. Martinem Kahánkem, ředitelem („**objednatel**“)

a

VAM-BUILD s.r.o. IČ: 11829702 , DIČ: CZ11829702, se sídlem Na Komořsku 2279/21, 143 00 Praha - 4, zastoupená Andriy Varha, jednatelem („**zhotovitel**“)

(dále společně také jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**OZ**“), následující smlouvu o dílo („**smlouva**“):

I.

Předmět smlouvy

1. Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele dílo s názvem „**Změna účelu užívání části prostor bytového objektu Na Dlážďence 1312/9, Praha 8**“, který je evidován Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v k.ú. Dejvice na LV č. 1970, a objednatel se zavazuje dílo převzít a zhotoviteli zaplatit sjednanou cenu díla podle této smlouvy.
2. Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele uvedené dílo v rozsahu dle následujících předaných dokumentů, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohy:
 - Cenová nabídka zhotovitele ze dne 6.5.2025 (příloha č. 1 této smlouvy)
3. Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele dílo dle této smlouvy na svůj náklad tak, že dílo musí splňovat nároky kladené na ně právními předpisy a minimálně požadavky českých technických norem (ČSN) a to i nezávazných (doporučených), které byly publikovány Úřadem pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví či jeho předchůdcem. Věci dodané Zhotovitelem k provedení díla, které podléhají podle právních předpisů procesu schvalování a certifikace (v souladu se zák. č. 22/1997 Sb. a s Nařízením vlády k provedení tohoto zákona), musí před jejich použitím úspěšně projít tímto procesem, tj. tyto věci musí být před jejich použitím schváleny či certifikovány či označeny schvalovací či certifikační značkou, pokud je tak stanoveno právním předpisem. Zhotovitel je povinen mít na staveništi uspokojivé dokumenty k doložení druhu a kvality použitých materiálů a zařízení. Na žádost Objednatele je Zhotovitel povinen kdykoliv tyto dokumenty předložit a předat je Objednateli při převzetí dokončeného Díla. V případě, že tak Zhotovitel neučiní, je Objednatel oprávněn požadovat na Zhotoviteli nepoužití anebo odstranění takovéto věci z Díla. Takovéto nepoužití či odstranění věci z Díla nemá žádný vliv na cenu a dobu dokončení Díla. Tam, kde je příslušnými předpisy vyžadována autorizovaná certifikace vlastností a výkonů materiálu, systémů a zařízení, je Objednatel oprávněn vycházet z toho, že taková certifikace je přesná a úplná.
4. Dojde-li při realizaci díla k jakýmkoliv změnám, to je rozšíření nebo zmenšení rozsahu díla, vyplývajících z nepředvídatelných podmínek při provádění díla nebo změně zadání, je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu provést soupis těchto změn a předložit je objednateli k vyjádření. Realizaci změn odsouhlasí smluvní strany ve formě písemného dodatku k této smlouvě tak, aby nedošlo k prodlevě v termínu provedení díla, tzn. nejdéle do sedmi dnů od prokazatelného předání soupisu změn včetně ocenění změn zhotovitelem objednateli. Ocenění těchto změn bude provedeno formou položkového rozpočtu, a to

způsobem stanoveným v čl. VI. odst. 3 této smlouvy.

Obě strany této Smlouvy berou na vědomí, že v průběhu výstavby může na základě předchozího písemného odsouhlasení objednatele dojít k úpravě položek rozpočtu dle výběru / změny konkrétního materiálu nebo dodávky na stavbu oproti dokumentaci.

II.

Oprávnění zástupci smluvních stran

Účastníci ustanovují k jednání ve věcech této smlouvy následující zástupce:

Oprávněný zástupce objednatele:

Ve věcech smluvních: Mgr. Martin Kahánek

Ve věcech technických: Sárka Pittermannová

Oprávněný zástupce zhotovitele:

Ve věcech smluvních: Andriy Varha

Ve věcech technických: Andriy Varha

III.

Předání staveniště

1. Objednatel se zavazuje před zahájením prací předat zhotoviteli staveniště ve stavu umožňujícím řádné provedení díla - nejpozději tři dny před plánovým zahájením díla.
2. O předání staveniště sepíší obě smluvní strany Protokol o předání staveniště.
3. Zhotovitel je povinen udržovat na staveništi pořádek a čistotu, nářadí a materiál nebude ponechán bez dozoru.
4. Zhotovitel je povinen dodržovat vyhrazený prostor staveniště a využívat jej výlučně pro potřeby provádění díla. Zhotovitel je povinen počínat si tak, aby prováděním díla nevznikly žádné škody na majetku, na němž se staveniště nachází ani na sousedních pozemcích nebo budovách.

IV.

Termíny provedení díla, smluvní pokuty při nesplnění termínů dokončení

1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v následujících termínech:
 - termín zahájení díla: 19.05.2025
 - termín dokončení a předání díla: 01.08.2025
2. V případě, že zhotovitel dílo řádně a ve výše uvedeném termínu nedokončí a nepředá objednateli, zavazuje se uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, byť i jen započatý.
3. Objednatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud zhotovitel dílo nebo jeho část řádně a v termínu uvedeném v odst. 1 tohoto článku nedokončí nebo tehdy, bude-li zřejmé, že dílo nebude včas dokončeno nebo nebude provedeno řádně a zhotovitel neučiní nápravu ani v poskytnuté přiměřené lhůtě minimálně v délce 30 dní. V tomto případě je však povinen zhotoviteli uhradit již provedené práce na díle.

V.

Vícepráce, méněpráce

1. Zhotovitel se zavazuje k provedení víceprací. Za vícepráce se považují práce nad rámec této smlouvy, které objednatel po podpisu této smlouvy dodatečně objedná a které mají přímý vztah k předmětu díla. Provedení víceprací včetně jejich rozsahu a ceny bude smluvními stranami sjednáno písemným dodatkem k této smlouvě.
2. Objednatel je oprávněn za podmínky předchozí písemné dohody s objednatelem zmenšit rozsah předmětu díla, a to snížením objemu prací nebo změnou projektové dokumentace. V návaznosti na to bude v takovém případě cena díla ponížena o neprovedené práce, přičemž při výpočtu snížení ceny díla bude vycházeno z položkového rozpočtu zhotovitele, který je přílohou č. 2 této smlouvy. V případě, že práce, o které objednatel sníží rozsah díla, zadá objednatel jinému dodavateli, je pak povinen zajistit úhradu spotřeby energií spotřebovaných na tyto práce, stejně jako úklid s prováděním těchto prací spojený. Objednatel v takovém případě bere na vědomí, že zhotovitel za práce, které neprovede na základě oboustranné dohody mezi objednatelem a zhotovitelem stvrzené písemným dodatkem této smlouvy, nenese odpovědnost a záruku dle čl. XII. této smlouvy.

VI.

Cena díla

1. Objednatel se zavazuje uhradit zhotoviteli za provedení díla cenu sjednanou dle položkového rozpočtu zhotovitele, uvedeného v čl. I. této smlouvy, v celkové výši **79.035,00 Kč** bez DPH (*Sedmdesát devět tisíc třicet pět korun českých*). K uvedené ceně bude účtováno DPH ve výši dle platné zákonné úpravy v době uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Oceňování víceprací či méně prací bude prováděno následujícím způsobem: na základě písemného soupisu víceprací nebo méněprací odsouhlaseného oběma smluvními stranami doplní zhotovitel jednotkové ceny podle Položkového rozpočtu zhotovitele, který je přílohou této smlouvy, v té výši, kterou použil v Položkovém rozpočtu pro sestavení nabídkové ceny. Nebudou-li práce, které jsou předmětem víceprací nebo méněprací, obsaženy v Položkovém rozpočtu zhotovitele, který je Přílohou této smlouvy, budou se takové práce oceňovat podle aktuálního ceníku URS Praha.
3. Daň z přidané hodnoty bude dopočtena dle platných předpisů v době zúčtování.
4. O cenu prací, které nebudou zhotovitelem provedeny (méněpráce) a jsou zahrnuty v položkovém rozpočtu zhotovitele, který je přílohou této smlouvy, bude cena díla snížena.

VII.

Platební podmínky

1. Objednatel uhradí zhotoviteli smlouvenou cenu díla na podkladě daňových dokladů - faktur, které vystaví zhotovitel.
2. Před zahájením prací bude vystavena / uhrazena záloha **30 %** z celkové ceny díla. Záloha bude odečtena při závěrečné fakturaci. Zhotovitel je oprávněn vystavit objednateli dílčí fakturu na základě skutečně provedených prací po uplynutí každého kalendářního měsíce nebo uzavřeného celku. První dílčí fakturu je objednatel oprávněn vystavit po dokončení bouracích prací a po dokončení všech hrubých stavebních prací na díle. Nedílnou součástí faktury musí být soupis prací vyhotovený zhotovitelem a potvrzený objednatelem. Nárok na zaplacení ceny díla či její části vzniká i v případě neposkytnutí součinnosti či bezdůvodného odmítnutí potvrzení soupisu prací ze strany objednatele. Splatnost faktur je 14 dnů ode dne doručení faktury objednateli.
3. Platební doklady (faktury) jako daňové a účetní doklady musí obsahovat zákonem předepsané údaje, jinak jsou neplatné a budou vráceny zhotoviteli k doplnění či opravě. O čas nutný k

opravě a doplnění platebních dokladů (faktur) se posouvá termín splatnosti. Platební doklady (faktury) budou obsahovat tyto údaje:

- firmu a sídlo zhotovitele, jméno a příjmení a místo bydliště, popř. firmu a sídlo objednatele,
 - IČ a DIČ zhotovitele, popř. Objednatele,
 - číslo platebního dokladu (faktury),
 - den odeslání, den splatnosti a datum zdanitelného plnění,
 - označení peněžního ústavu a číslo účtu, na který má objednatel platit,
 - fakturovanou částku bez daně, sazbu daně, daň a celkovou částku, včetně DPH,
 - razítko a podpis zhotovitele.
4. Bude-li platební doklad (faktura) obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje a náležitosti, je objednatel oprávněn jej do data splatnosti vrátit zhotoviteli, který platební doklad buď opraví, nebo vystaví platební doklad (fakturu) novou. V obou případech se běh splatnosti platebního dokladu obnovuje.
 5. V případě prodlení objednatele s úhradou plateb, je zhotovitel oprávněn vyúčtovat objednateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč, a to za každý, byť jen započatý, den prodlení.
 6. Objednatel prohlašuje, že má finanční prostředky na zaplacení předmětu smlouvy.
 7. Objednatel bezúplatně zajistí na stavbě zhotoviteli nerušený přípoj elektrické energie.
 8. Dílo se považuje za splněné po předání a zaplacení dohodnuté ceny /vč. případné DPH/.
 9. Pokud nebylo v této smlouvě dohodnuto jinak, platí pro vzájemný vztah obecná ustanovení platných právních předpisů, zejména příslušná ustanovení občanského zákoníku.

VIII.

Stavební deník

1. Zhotovitel je povinen vést ode dne předání staveniště o prováděných pracích stavební deník. Do deníku se zapisují všechny skutečnosti rozhodné pro plnění smlouvy a postupu stavby v souladu se stavebním zákonem.
2. Denní záznamy se do stavebního deníku zapisují čitelně a podepisují stavbyvedoucím popř. jeho zástupcem zásadně v den, kdy byly práce provedeny, nebo kdy nastaly okolnosti, které jsou předmětem zápisu.
3. Záznamy do stavebního deníku je oprávněn provádět objednatel, zhotovitel, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor a osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřických prací. Záznamy jsou dále oprávněny provádět osoby vykonávající technický dozor stavebníka a autorský dozor, koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi, autorizovaný inspektor u stavby, pro jejíž provedení vydal certifikát podle § 117 zákona č. 183/2006 Sb., a další osoby oprávněné plnit úkoly správního dozoru podle zvláštních právních předpisů. Jestliže zhotovitel nebo stavbyvedoucí nesouhlasí s provedeným záznamem, jsou povinni připojit k záznamu do tří pracovních dnů svoje vyjádření.

IX.

Provádění díla

1. Zhotovitel se zavazuje, že při realizaci díla nepoužije žádný materiál, o kterém je v době jeho použití známo, že je škodlivý pro zdraví lidí. Pokud tak zhotovitel učiní, je povinen neprodleně poté, co takovou skutečnost zjistí případně na písemné vyzvání objednatele, provést okamžitě nápravu a veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.
2. Zhotovitel potvrzuje, že je mu známý rozsah předmětu plnění podle této smlouvy. Jsou mu známy technické, kvalitativní a jiné podmínky stanovené projektovou dokumentací, nezbytné k realizaci díla a disponuje takovými odbornými znalostmi, zkušenostmi a kapacitami, které jsou k provedení díla nezbytné.

3. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v souladu s touto smlouvou, v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými normami. Při provádění díla je zhotovitel dále povinen postupovat dle pokynů objednatele a oprávněných zástupců objednatele.
4. Zhotovitel se zavazuje provést dílo svým jménem, na vlastní odpovědnost a nebezpečí.
5. Zhotovitel je oprávněn užít k provedení díla třetích osob, které mají k jim svěřeným pracím potřebnou kvalifikaci (dále jen subdodavatelé). Za práce provedené těmito osobami nese odpovědnost zhotovitel jako by dílo plnil sám. Těmito osobami se nerozumí zaměstnanci zhotovitele.
6. Zhotovitel odpovídá v plné míře za bezpečnost a ochranu zdraví všech svých pracovníků na předaném staveništi a zabezpečí jejich vybavení ochrannými pracovními pomůckami. Dále se zhotovitel zavazuje při realizaci díla dodržet ustanovení příslušných ČSN, bezpečnostní a hygienické předpisy, zákony a prováděcí vyhlášky, které se týkají jeho činnosti. Pokud porušením těchto předpisů vznikne jakákoliv škoda, nese veškeré náklady zhotovitel.
7. Objednatel a technický dozor objednatele jsou oprávněni kontrolovat provádění díla a vykonávat na stavbě kontrolní činnost a v průběhu této činnosti sledovat, zda práce jsou prováděny v souladu s touto smlouvou a v souladu s předanou projektovou dokumentací uvedenou v příloze této smlouvy, v souladu s technickými normami, v souladu s právními předpisy a rovněž v souladu s rozhodnutími příslušných orgánů státní správy. Na vady zjištěné v průběhu prací je objednatel nebo jeho oprávněný zástupce povinen zhotovitele neprodleně upozornit zápisem do stavebního deníku a bezodkladně žádat jejich odstranění.
8. Zhotovitel je povinen řádně udržovat veřejné komunikace v prostoru staveniště a v jeho bezprostřední blízkosti a odstranit neprodleně veškerá znečištění a poškození jím způsobená.
9. Objednatel je povinen poskytovat zhotoviteli součinnost nutnou k řádnému provedení díla.

X.

Nebezpečí škody, vlastnické právo

1. Zhotovitel nese nebezpečí škody na díle od okamžiku převzetí staveniště až do úplného dokončení díla a předání předmětu díla, ledaže by ke škodě došlo jinak.
2. V souladu s ustanovením § 2599 OZ je vlastníkem díla po celou dobu plnění objednatel a stává se vlastníkem všech věcí zhotovitelem zabudovaných do stavby, a to okamžikem jejich zabudování. Dnem předání díla přechází nebezpečí škody na díle na objednatele.

XI.

Předání a převzetí díla

1. Objednatel je povinen zahájit přejímání dokončeného díla do 3 dnů po obdržení zhotovitelovy písemné výzvy doručené poštou nebo emailem. Objednatel se zavazuje přejímání ve zmíněné lhůtě zahájit, řádně v něm pokračovat a bez zbytečného odkladu jej dokončit. Předání a převzetí díla bude provedeno formou písemného zápisu podepsaného oběma smluvními stranami, který bude obsahovat soupis případně zjištěných vad a nedodělků a dohodnutou lhůtu pro jejich odstranění.
2. Objednatel je oprávněn odmítnout převzetí díla, vykazuje-li dílo vady nebo nedodělky bránící řádnému užívání díla. V tomto kontextu se použije ustanovení § 2628 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tj. objednatel není oprávněn odmítnout převzetí díla pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě či ve spojení s jinými nebrání v užívání díla, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují. Zhotovitel je povinen vadu či nedodělek, které brání řádnému užívání díla na své náklady odstranit a uvést předmět díla do stavu umožňující jeho řádné předání objednateli.

3. Zhotovitel je povinen zahájit neprodleně po podpisu protokolu o předání a převzetí díla práce na odstranění zjištěných vad a nedodělků a je povinen zjištěné vady a nedodělky odstranit nejpozději v termínu stanoveném pro jejich odstranění v protokolu o předání a převzetí díla.
4. Zhotovitel je povinen odstranit zjištěné vady a nedodělky na své náklady ve lhůtách sjednaných v protokolu o předání a převzetí díla.
5. Neodstraní-li zhotovitel zjištěnou vadu nebo nedodělek ve lhůtě sjednané dle předchozího odstavce, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení, byť jen započatý.

XII.

Odpovědnost za vady díla, záruční doba

1. Zhotovitel odpovídá za vady, které má předmět díla v době jeho předání objednateli, jakož i za vady, které se vyskytnou po převzetí díla v záruční době.
2. Zhotovitel poskytuje objednateli záruku za jakost předmětu díla podle této smlouvy v délce 60 měsíců ode dne předání díla. Na pohyblivá či mechanicky opotřebitelná zařízení či dodávky se sjednává záruční doba v délce, kterou poskytuje dodavatel takového zařízení zhotoviteli, minimálně však v délce 24 měsíců. Současně je zhotovitel povinen při předání díla objednateli předložit záruční listy na zařízení se sníženou záruční dobou, to je na pohyblivá či mechanicky opotřebitelná zařízení či dodávky.
3. Zárukou za jakost přebírá zhotovitel závazek, že jím provedené dílo bude mít po celou dobu záruční doby vlastnosti dohodnuté touto smlouvou, resp. vlastnosti obvyklé či právními předpisy a normami předepsané, zejm. že bude odpovídat projektové dokumentaci, stavebním normám, protipožárním, bezpečnostním a hygienickým předpisům, a že bude způsobilé k užívání ke smluvenému nebo obvyklému účelu.
4. Zhotovitel neodpovídá za vady vzniklé nedodržením podmínek při provozu díla ze strany objednatele, za vady způsobené neoprávněným zásahem třetí osoby (zejména krádeží či poškozením), popř. zásahem vyšší moci.
5. V případě zjištění, že dílo vykazuje vady, má objednatel nárok požadovat bezplatné odstranění vady díla nebo jeho části. Zhotovitel je povinen odstranit oprávněně reklamované vady ve lhůtě do 30 dnů od písemného oznámení reklamované vady objednatelem zhotoviteli, pokud nebude v konkrétním případě dohodnuto jinak. V případě havárie ohrožující provoz díla, je zhotovitel povinen zahájit práce na odstranění havarijního stavu do 48 hodin po nahlášení vady. Postačující pro nahlášení havárie je oznámení na telefonní číslo uvedené v záhlaví této smlouvy, tato havárie musí být současně oznámena zhotoviteli písemně.
6. V případě, že zhotovitel z jakéhokoli důvodu nedokončí dílo, pak záruka za jakost platí na dodávky a práce provedené do doby ukončení prací a počíná běžet od doby ukončení prací.
7. Záruční doba začíná běžet dnem převzetí dokončeného díla objednatelem.
8. Způsobí-li zhotovitel provedením díla s vadami prokazatelně objednateli škodu, je povinen způsobenou škodu objednateli nahradit.
9. Neodstraní-li zhotovitel reklamované vady díla ve lhůtách dle tohoto článku, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení.
10. V případě, že zhotovitel neodstraní reklamovanou vadu ani do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty k jejímu odstranění, má objednatel právo pověřit odstraněním vady třetí osobu, přičemž náklady spojené s odstraněním vady třetí osobou vyúčtuje objednatel zhotoviteli a zhotovitel se zavazuje tyto náklady objednateli uhradit.
11. Plnění v rámci truhlářských prvků: Zhotovitel splní svoji povinnost provést dílo jeho řádným ukončením a předáním objednateli. O předání předmětu bude osobami smluvních stran proveden zápis. Záruka za dílo se sjednává v trvání 24 měsíců. Záruka se nevztahuje na případné závady způsobené neodborným zásahem do díla ani za snížení hodnoty vzniklé užíváním a to i

běžným způsobem. Zhotovitel je povinen ve lhůtě nejpozději do 30 dnů /nebude-li dohodnuto jinak/ odstranit veškeré závady díla, které budou objednatelem zjištěny.

XIII. Odstoupení od smlouvy

1. Objednatel má právo od této smlouvy odstoupit, jestliže:
 - a) bylo v insolvenčním řízení soudem rozhodnuto o úpadku zhotovitele, event. byl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku;
 - b) zhotovitel nepřevzme od objednatele staveniště do 5 dnů ode dne, kdy byl k tomu objednatelem vyzván,
 - c) zhotovitel nezačne s realizací díla do 15 dnů od převzetí staveniště,
 - d) zhotovitel bezdůvodně přeruší provádění díla po dobu více než 15 dnů,
 - e) zhotovitel závažně poruší ustanovení této smlouvy.
2. Zhotovitel má právo odstoupit od této smlouvy, jestliže:
 - a) bylo v insolvenčním řízení soudem rozhodnuto o úpadku objednatele event. byl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku,
 - b) ze strany objednatele nedojde ke splnění podstatných podmínek, jejichž splnění je nezbytné pro další řádné provádění díla a objednatel ani v přiměřené lhůtě k tomu poskytnuté nesjednal nápravu.
3. Objednatel i zhotovitel jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit i v dalších případech stanovených touto smlouvou nebo zákonem.
4. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé smluvní straně, přičemž účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení.

XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zejména ustanoveními § 2586 OZ a násl.
2. Sjednaná ustanovení o smluvní pokutě dle této smlouvy se žádným způsobem nedotýkají nároků smluvních stran na náhradu škody.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o dílo uzavřely dle své pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že znají obsah této smlouvy, souhlasí s ním, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jejím podpisu jedno vyhotovení.

V Praze, dne:

Zhotovitel:

Objednatel:

.....

.....