

# SMLOUVA O DÍLO

## č. 125025

uzavřená podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "OZ"),

### I.

#### Smluvní strany

1. Domov pro seniory Kociánka, příspěvková organizace  
se sídlem Kociánka 1/8, 612 00 Brno  
zastoupená: Ing. Naděžda Křemečková, ředitelka  
IČO: 70887284  
DIČ: CZ70887284  
bankovní spojení: [REDACTED]  
č.ú.: [REDACTED]

(dále jen „objednatel“) na straně jedné

### a

2. JOK a.s.  
se sídlem Stavební 445/2a, 602 00 Brno,  
IČO: 255 15 560  
DIČ: CZ 255 15 560  
bankovní spojení: [REDACTED]  
č.ú.: [REDACTED]  
(dále jen „zhotovitel“) na straně druhé

uzavřely na základě podkladů uvedených v článku II. tuto smlouvu (dále jen „Smlouva“):

### I.

#### Závazné podklady pro uzavření smlouvy

1. Závaznými podklady pro uzavření této smlouvy (dále jen „Závazné podklady“) se rozumí:

### II.

#### Předmět smlouvy

1.1 Předmětem smlouvy je realizace akce „Havárie rozvodů vody a kanalizace 2.NP budova B stoupačky klienti a čistící místnost“

1.2 Zhotovitel se zavazuje, že provede dílo v rozsahu, způsobem a jakosti dle čl. III této smlouvy svým jménem a na vlastní odpovědnost a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny.

2. Zhotovitel podpisem této Smlouvy potvrzuje, že převzal od objednatele všechny výše uvedené Závazné podklady, že se seznámil s jejich obsahem a že vůči obsahu a podobě těchto podkladů nemá žádné výhrady.

### III. Předmět Smlouvy

1. Předmět plnění veřejné zakázky je blíže specifikován v zadávací dokumentaci. Taktéž bližší podrobnosti vztahující se k technickým otázkám stavby jsou vymezeny ve výše uvedené dokumentaci a ve výkazu výměr. Zhotovitel je povinen provést dílo v souladu s právními předpisy, s rozhodnutími a vyjádřeními státní správy a samosprávy a bude zhotoviteli předáno při podpisu smlouvy a dále i podmínkami dotčených orgánů a předpisy upravujícími provádění stavebních děl, ustanoveními této smlouvy, se svojí nabídkou ze dne 13.5.2025.
2. Zhotovitel se zavazuje provést dílo s odbornou péčí, na vlastní náklady a nebezpečí tak, aby dílo svou kvalitou i rozsahem odpovídalo účelu Smlouvy, zejména z hlediska uživatelských a provozních potřeb objednatele. Předmět plnění bude proveden minimálně v kvalitě odpovídající ČSN a obecně závazným právním předpisům, které souvisejí s předmětem plnění.
3. Zhotovitel se zavazuje objednateli předat dílo způsobilé sloužit svému účelu plynoucím z této Smlouvy a převést na objednatele vlastnické právo k předmětu díla.
4. Objednatel se zavazuje dílo převzít a uhradit jeho cenu.
5. Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a obsahem díla a že mu jsou známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k provedení díla. Zhotovitel prohlašuje, že k jeho provedení má potřebné oprávnění k podnikání, a že provedení díla zajistí osobami odborně způsobilými. Zhotovitel neshledal žádné překážky, které by bránily zahájení provedení díla včetně jeho řádného dokončení dle této smlouvy.

### IV. Čas plnění

1. Dobou provádění díla se rozumí doba od zahájení prací zhotovitelem až do úplného dokončení a protokolárního předání díla objednateli včetně odstranění případných vad a nedodělků a vyklizení staveniště.
2. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v termínu do 85-ti dní od předání staveniště.

## V. Cena díla

1. Cena díla, uvedeného v čl. III.1 této Smlouvy byla dohodnuta v celkové výši:

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Cena bez DPH:      | 1 787 348,93 Kč |
| DPH 12%:           | 214 481,87 Kč   |
| Cena celkem s DPH: | 2 001 830,80 Kč |

Tato cena je stanovena jako cena nejvýše přípustná a nepřekročitelná, vycházející z nabídkové ceny zhotovitele, je platná po celou dobu realizace díla

2. Zhotovitel prohlašuje, že celková cena zahrnuje veškeré náklady zhotovitele spojené s realizací díla jako celku. Mimo jiné zhotovitel přebírá také veškeré povinnosti plynoucí v souvislosti s plněním Smlouvy ze zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zejména odvoz a řádná likvidace odpadu), přičemž náklady spojené s plněním těchto povinností jsou zahrnuty v ceně díla.

3. Dojde-li v průběhu provádění díla ke změně výše příslušné sazby DPH či jiných poplatků stanovených obecně závaznými předpisy, bude účtována DPH k příslušným zdanitelným plněním či jiné poplatky ve výši stanovené novou právní úpravou a cena díla bude upravena písemným dodatkem k této Smlouvě.

## VI. Platební podmínky

1. Objednatel neposkytuje pro realizaci díla zálohy a ani jedna smluvní strana neposkytne druhé smluvní straně závdavek.

2. Platba bude probíhat výhradně v českých korunách a rovněž veškeré cenové údaje budou v této měně. Fakturace bude probíhat měsíčně na základě odsouhlasených soupisů provedených prací. Objednatel není povinen fakturu odsouhlasit, jestliže má dílo vady či nedodělky.

3. Faktury vystavené zhotovitelem musí mít náležitosti obsažené v § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a § 435 OZ a potvrzený soupis skutečně provedených prací. Splatnost faktury je stanovena v délce 21 kalendářních dnů od doručení objednateli. Povinnost úhrady je splněna okamžikem odepsání z účtu vedeného u peněžního ústavu. Pokud faktura nemá sjednané náležitosti, objednatel je oprávněn ji do 10 kalendářních dnů vrátit zhotoviteli a nová lhůta splatnosti počíná běžet až okamžikem doručení nové, opravené faktury objednateli.



## VII.

### Další povinnosti objednatele a zhotovitele

1. O předání a převzetí staveniště a jeho stavu bude sepsán písemný protokol.
2. Zhotovitel se zavazuje během zhotovování díla i po jeho předání objednateli, zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od objednatele v souvislosti se zhotovením díla. Zhotovitel odpovídá za porušení mlčenlivosti svými zaměstnanci, jakož i třetími osobami, které se na provádění díla podílejí.
3. Zhotovitel je povinen udržovat na předaném pracovišti pořádek a čistotu a odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé prováděním díla.
4. Zhotovitel je povinen využívat veřejnou komunikaci jen v souladu s platnými předpisy a hradí případné škody vzniklé jejím užíváním.
5. Dodávky energií a vody pro výstavbu budou zajištěny z odběrních míst objednatele.
6. Zhotovitel zajistí na stavbě dodržování bezpečnostních a protipožárních předpisů a zajistí proškolení všech pracovníků provádějících stavbu z těchto předpisů. Dále se zavazuje k dodržování obecně platných právních předpisů, zejména hygienických, týkajících se likvidace odpadů, ochrany životního prostředí a ochrany vod před ropnými látkami.
7. Další povinnosti zhotovitele:
  - zhotovitel bude jednat tak, aby zajistil dodávky materiálu a služeb pro objednatele za optimální kvalitativních podmínek
  - zhotovitel nese v plném rozsahu zodpovědnost za vlastní řízení postupu prací, za sledování dodržování předpisů o bezpečnosti práce, ochraně zdraví při práci a zachování pořádku na staveništi
  - zhotovitel nesmí bez předchozího písemného souhlasu objednatele nakládat s jeho majetkem ani povolit takové nakládání s majetkem, který má objednatel ve svém držení, úschově či pod svou kontrolou
  - zhotovitel se zavazuje, že bude respektovat pravidla bezpečnosti práce, požární ochrany a ostatní pravidla platná v areálu objednatele

## VIII.

### Technický dozor objednatele

1. Objednatel je oprávněn vykonávat na stavbě technický dozor a v jeho průběhu sledovat, zda práce jsou prováděny podle smluvených podmínek, technických norem a právních předpisů.

## IX.

### Způsob provedení díla, vlastnické právo ke zhotovovanému dílu, škody vzniklé prováděním díla

1. Zhotovitel je povinen vybudovat zařízení staveniště a deponie materiálu tak, aby jejich vybudováním nevznikly žádné škody a po ukončení stavby uvést staveniště do původního stavu.
2. Vlastnické právo k realizovanému dílu přechází ze zhotovitele na objednatele okamžikem protokolárního převzetí díla objednatelem. Vlastnictví k movitým věcem použitým ke zhotovení díla, které se zabudováním stanou součástí nemovité věci ve vlastnictví objednatele, však nabývá objednatel okamžikem zabudování do příslušné nemovité věci.
3. Objednatel kontroluje provádění prací a zhotovitel je povinen umožnit objednateli přístup na všechna pracoviště zhotovitele, kde jsou zpracovány nebo uskladněny dodávky pro stavbu. Při provádění kontroly má objednatel právo učinit opatření podle § 2593 OZ.
4. Zhotovitel je povinen uvést staveniště do původního stavu do 15 kalendářních dnů od předání a převzetí díla.

## X.

### Předání a převzetí díla

1. O předání a převzetí díla (dále také jen „přejímací řízení“) vyhotoví zhotovitel samostatný zápis, který obě smluvní strany podepíší.
2. Zhotovitel zajistí doklady nezbytné pro provedení přejímacího řízení, zejména: zápisy o osvědčení o provedených zkouškách použitých materiálů.
3. Pokud jsou splněny všechny podmínky k předání stavby, dílo bylo objednatelem zkontrolováno, nemá faktické ani právní vady, je provedeno řádně a včas, potvrdí objednatel a zhotovitel zápis o předání a převzetí díla. V zápise bude uvedeno zejména:
  - prohlášení objednatele, že předávané dílo nebo jeho část přejímá,
  - soupis zjištěných vad a nedodělků a dohodnuté lhůty k jejich bezplatnému odstranění, způsobu odstranění, popř. sleva z ceny díla.
4. Sepsání a podpis zápisu o předání a převzetí stavby nemá vliv na odpovědnost zhotovitele za vady plnění.
5. Objednatel splní svůj závazek převzít dílo podepsáním zápisu o předání a převzetí díla.
6. Nedokončené dílo nebo jeho část není objednatel povinen převzít. Objednatel rovněž není povinen dílo převzít, pokud bude vykazovat vady nebo nedodělky bránící jeho užívání, nebo bude mít větší množství vad nebo nedodělků nebránících však užívání.

## XI.

### Záruka za jakost, odpovědnost za vady

1. Zhotovitel poskytuje objednateli až do uplynutí záruční doby záruku za jakost díla, tedy přejímá závazek, že dílo bude v průběhu příslušných záručních dob odpovídat výsledku určenému v této Smlouvě, že nedojde ke zhoršení parametrů, standardů a jakosti stanovených předanou dokumentací. Záruční doby za jakost stavby, za správnou technickou konstrukci, za kvalitu použitých materiálů, a stejně tak i za odborné provedení, které zaručuje správnou funkci a výkon dodaného díla v délce 24 měsíců, začínají běžet ode dne podpisu zápisu o předání a převzetí stavby.

2. V případě, že se v záruční lhůtě vyskytne vada díla, má objednatel právo na její bezplatné odstranění.

3. Bez ohledu na to, zda je vzniklou vadou smlouva porušena podstatným nebo nepodstatným způsobem, má objednatel v protokolu o nahlášení vady dle svého uvážení právo požadovat:

- odstranění vad opravou vadné části díla, jestliže vady jsou opravitelné, nebo
- přiměřenou slevu z ceny díla

a zhotovitel má povinnost tyto vady požadovaným způsobem a ve stanovené lhůtě odstranit. Objednatel lhůtu stanoví přiměřeně k rozsahu, povaze a zvolenému způsobu odstranění vady.

## XII.

### Úrok z prodlení a smluvní pokuty

1. Je-li objednatel v prodlení s úhradou plateb podle čl. VI.3. této Smlouvy, je povinen uhradit zhotoviteli úrok z prodlení z neuhrazené dlužné částky podle konkrétní faktury za každý den prodlení ve výši 0,03%.

2. Za prodlení s provedením díla ve lhůtě uvedené v čl. IV.2. této Smlouvy, uhradí zhotovitel objednateli smluvní pokutu ve výši 0,03 % z celkové ceny díla za každý i započatý den prodlení.

## XIII.

### Ukončení Smlouvy

1. Odstoupit od Smlouvy lze v případech podstatného porušení smluvní povinnosti ve smyslu ustanovení § 2106 a násl. OZ.

2. V případě odstoupení kterékoli smluvní strany od smlouvy je zhotovitel povinen vyklidit staveniště ve lhůtě nejpozději 15 dnů od odstoupení od smlouvy. V případě, že zhotovitel v této lhůtě staveniště nevyklidí, je objednatel oprávněn provést nebo zajistit jeho vyklizení na náklady zhotovitele.



XIV.  
Zvláštní ustanovení

1. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této Smlouvy, jsou povinny se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu újmy pro stranu, která se porušení Smlouvy v tomto bodě nedopustila.

XV.  
Závěrečná ustanovení

1. Na právní vztahy, touto Smlouvou založené a v ní výslovně neupravené, se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

2. Jsou-li v této Smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást.

3. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy musí být učiněny písemně ve formě číslovaného dodatku k této Smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7. Účastníci této Smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

8. Tato Smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně dne 19-05-2025

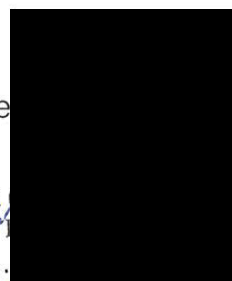


Domov pro seniory Kociánka  
příspěvková organizace  
612 00 Brno - Kociánka 1/8  
IČ: 70887284

za objednatele

Ing. Naděžda Křemečková  
ředitelka

V Brně dne



za zhotovitele

Ing. Jiří Janota  
předseda představenstva

Přílohy: Cenová nabídka

## Položkový rozpočet stavby

Stavba: **250204 DPS Kociánka**

Objednatel: \_\_\_\_\_ IČO: \_\_\_\_\_  
DIČ: \_\_\_\_\_

Zhotovitel: **JOK, a.s.** IČO: **25515560**  
**Stavební 445/2a** DIČ: **CZ25515560**  
**60200 Brno**

Vypracoval:

| Rozpis ceny      |  |  | Celkem              |
|------------------|--|--|---------------------|
| HSV              |  |  | 800 056,57          |
| PSV              |  |  | 803 131,36          |
| MON              |  |  | 87 411,00           |
| Vedlejší náklady |  |  | 96 750,00           |
| Ostatní náklady  |  |  | 0,00                |
| <b>Celkem</b>    |  |  | <b>1 787 348,93</b> |

Rekapitulace daní

|                         |             |                         |
|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Základ pro sníženou DPH | <b>12 %</b> | <b>1 787 348,93 CZK</b> |
| Snížená DPH             | <b>12 %</b> | <b>214 481,87 CZK</b>   |
| Základ pro základní DPH | <b>21 %</b> | <b>0,00 CZK</b>         |
| Základní DPH            | <b>21 %</b> | <b>0,00 CZK</b>         |
| Zaokrouhlení            |             | <b>0,00 CZK</b>         |

**Cena celkem s DPH** **2 001 830,80 CZK**

v BRN dne 19-05-2025

60  Za zhotovitele

 Domov pro seniory Kociánka  
příspěvková organizace  
612 00 Brno - Kociánka 1/8  
IČ: 70887284 ©  
Za objednatele