

# SMLOUVA O DÍLO - ČÍSLO: - 2025016

uzavřená podle zákona 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění

---

## 1. SMLUVNÍ STRANY

Zhotovitel: NHSYSTEMS s.r.o.

Sídlo: Plzeňská 276/298, Praha 5 150 00

Zapsaný u: Městského soudu v Praze oddíl C 352660

Zastoupený: Jiří Němec

Bank. spojení: ČSOB č. účtu 349243064/0300

IČ: 01484478

DIČ: CZ01484478

Mobil: 739963968

Objednatel: **DOMOVNÍ SPRÁVA PROSTĚJOV, s.r.o.**

Riegrova 3475/24, 796 01 Prostějov,

Zapsaný u: KS Brno, Spisová značka C 40603

zastoupený: Ing. Vladimír Průša-jednatel

Ve věcech technických oprávněn jednat: Vlastimil Ševčík

Bank. spojení: ČSOB Prostějov, č. Účtu: 174776925/0300

IČ: 26259893

DIČ: CZ26259893

Tel: 582301711, Mobil: 602 188 768

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele v řádné kvalitě dílo:

**„Stavební úpravy nebytového prostoru č. 264 v 1.NP domu Žižkovo nám. 140/15, Prostějov“**

2.2. Místo stavby: Žižkovo nám. 140/15 , Prostějov

2.3. Charakteristika stavby: Udržovací práce

2.4. Podrobné vymezení předmětu veřejné zakázky a technické podmínky jsou obsaženy v projektové dokumentaci, kterou zpracoval:

Jméno a příjmení:

Osvědčení o autorizaci:

Zhotovitel přejímá odpovědnost za škody, které vzniknou objednateli a jiným osobám v důsledku prací, prováděných zhotovitelem.

- 2.5. Objednatel si vyhrazuje určit (snížit nebo zvýšit) rozsah prováděných prací. Zhotovitel se zavazuje, že objednané práce podle uvedených podmínek a této smlouvy provede.
- 2.6. Požadovaná kvalita stavebních prací je vymezena obecně závaznými právními předpisy, hygienickými normami a ČSN. Pokud porušením těchto právních předpisů vznikne škoda, nese ji pouze zhotovitel.
- 2.8. Součástí předmětu plnění jsou zahrnuty i tyto činnosti a náklady zhotovitele (zahrnuto ve vedlejších rozpočtových nákladech):
- odpovědnost a péče o nepředané části objektu a konstrukce stavby;
  - zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení díla;
  - veškeré práce a dodávky související s bezpečnostními opatřeními na ochranu lidí a majetku;
  - zajištění bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí;
  - zajištění atestů a dokladů o požadovaných vlastnostech výrobků dle zákona č. 22/1997 Sb. prohlášení o shodě,
  - dodržení závazného stanoviska Krajského úřadu Olomouckého kraje, nebo dodržení závazného stanoviska Magistrátu Statutárního města Prostějova.
  - zajištění všech ostatních nezbytných zkoušek, atestů a revizí podle ČSN a případných jiných právních nebo technických předpisů platných v době provádění a předání díla, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a předepsaných technických parametrů díla;
  - zřízení a odstranění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě (přípojná místa budou určena zadavatelem);
  - uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu;
  - vedení průběžné evidence odpadů vzniklých při stavební činnosti a předložení dokladů o jejich nezávadném zneškodňování.

### 3. TERMÍN PLNĚNÍ DÍLA

- 3.1. Zahájení prací na díle: **28.5.2025**
- 3.2. Dokončení díla nejpozději do: **30.6.2025**
- 3.3. Pokud z jakýchkoliv důvodů na straně zadavatele nebude možné termín předpokládaného zahájení plnění veřejné zakázky dodržet (zejména prodloužením doby trvání zadávacího řízení), je zadavatel oprávněn jednostranně změnit předpokládaný termín zahájení plnění.
- 3.4. Zhotovitel je povinen zahájit plnění této veřejné zakázky do 15 dní po uzavření smlouvy s objednatelem (pokud se v SOD nedohodnou jinak).
- 3.5. V případě výskytu povětrnostních podmínek nevhodných k provádění díla, případně při výskytu překážek na straně objednatele má zhotovitel právo práce přerušit. Termín dokončení díla se prodlouží o počet pracovních dnů tohoto přerušení.

### 4. CENA A ZPŮSOB ÚHRADY

- 4.1. V souladu se zákonem o cenách se smluvní strany dohodly na ceně v rozsahu dle poskytnutého výkazu výměr ve výši:

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| <b>cena celkem</b> | <b>405.354,00 Kč bez DPH</b> |
| <b>DPH 21 %</b>    | <b>85.124,34 Kč</b>          |
| <b>Cena celkem</b> | <b>490.478,34 Kč s DPH</b>   |

- 4.2. Zhotovitel ocenil položky stanovené ve výkazu výměr, který tvoří přílohu této smlouvy. Jednotkové ceny použité pro vytvoření nabídkové ceny budou označeny jako ceny nejvýše přípustné pro celou dobu realizace předmětu veřejné zakázky.
- 4.3. Cena za provedené stavební práce je stanovena smlouvou jako cena za kompletní a bezchybné provedení předmětu plnění, který je vymezen touto smlouvou. Fakturace stavby bude v režimu přenesení daňové povinnosti.
- 4.4. Sjednaná cena obsahuje veškeré náklady a zisk dodavatele nezbytné k řádnému a včasnému plnění předmětu smlouvy o dílo a uvedení stavby do provozu. Cena obsahuje:
- veškerou dopravu pracovníků;
  - zařízení staveniště včetně oplocení;
  - náklady na média potřebná pro realizaci předmětu plnění;
  - cenu za veškerou vykonanou práci (mzdy pracovníků včetně všech zákonem stanovených odvodů, dovolené, nemocenské atd. a kalkulovaného zisku dodavatele);
  - cenu za manipulaci se materiálem;
  - veškerý materiál potřebný k provádění předmětu plnění;
  - amortizace zařízení nebo nájem zařízení potřebné k provádění předmětu plnění;
  - pojištění dodavatele;
  - servis;
  - náklady na provizorní a pomocné konstrukce;
  - náklady na provedení veškerých zkoušek a měření (ověření splnění požadovaných funkcí a parametrů) prokazujících splnění příslušných technických norem, hygienických a požárních předpisů, podmínek dotčených orgánů státní správy v rozsahu nutném pro vydání povolení k užívání stavby stavebním úřadem;
  - náklady na zpracování návodů k obsluze a údržbě;
  - náklady na zpracování projektové dokumentace dle skutečného provedení;
  - veškeré další vedlejší náklady vyplývající z požadavků této smlouvy.
- 4.5. Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou a může být změněna pouze za níže uvedených podmínek:
- pokud po podpisu smlouvy dojde ke změnám sazeb DPH;
  - pokud ze strany objednatele dojde k požadavku o navýšení rozsahu prací nad rámec předmětu plnění určeným SOD.
- 4.6. Změna ceny veřejné zakázky bude provedena v souladu se zákonem č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách způsobem stanoveným v § 23, odst. 7 zákona.
- 4.7. Objednatel neposkytne zhotoviteli zálohu.
- 4.8. Po ukončení díla, provedení předání a převzetí a odstranění závad a nedodělků vyplývajících z protokolu o předání a převzetí bude na provedené práce zhotovitelem vystavena faktura v měrných jednotkách na základě soupisu provedených prací a dodávek.
- 4.9. Faktura zhotovitele musí formou a obsahem odpovídat zákonu o účetnictví a zákonu o dani z přidané hodnoty a musí obsahovat:
- označení účetního dokladu a jeho pořadové číslo,
  - identifikační údaje objednatele včetně DIČ,
  - identifikační údaje zhotovitele včetně DIČ,
  - popis obsahu účetního dokladu,
  - datum vystavení,
  - datum splatnosti,
  - datum uskutečnění zdanitelného plnění,
  - výši ceny bez daně celkem,
  - sazbu daně,
  - výši daně celkem zaokrouhlenou dle příslušných předpisů,
  - cenu celkem včetně daně,

- podpis odpovědné osoby zhotovitele.
- 4.10. Doba splatnosti faktur je stanovena dohodou na 21 kalendářních dnů od prokazatelného doručení faktury objednateli.
- 4.11. Peněžitý závazek (dluh) objednatele se považuje za splněný v den, kdy je dlužná částka připsána na účet zhotovitele.

## **5. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ DÍLA**

- 5.1. Dílo bude předáno a převzato písemným zápisem (Protokolem). Podpisem zápisu o předání a převzetí díla je zakázka splněna a zhotovitel má nárok na zaplacení sjednané ceny. Práce na zakázce se zhotovitel zavazuje řádně dokončit a zápisem předat objednateli. Podpisem zápisu o předání a převzetí ukončeného díla je zakázka splněna.
- 5.2. Zhotovitel vyzve objednatele minimálně 3 dny předem ke kontrole dokončeného díla, připraví zápis o dokončení a předání díla. Při převzetí budou sepsány případné vady a nedodělky a stanoven termín jejich odstranění.

## **6. ODPOVĚDNOST ZA VADY, ZÁRUKA**

- 6.1. Dílo má vady, jestliže provedení díla neodpovídá výsledku určeném v smlouvě o dílo.
- 6.2. Záruční doba počíná běžet ode dne předání a převzetí díla. Po dobu záruční doby zodpovídá zhotovitel za to, že dílo bude mít vlastnosti stanovené smlouvou.
- Záruční doba na provedení předmětu plnění

**- stavební práce - 60měsíců**

- 6.3. Zhotovitel odpovídá za vady, které má dílo v době jeho předání. Dále odpovídá za vady zjištěné objednatelem po předání v záruční době, jestliže tyto vady byly způsobeny porušením povinností zhotovitele.
- 6.4. Zhotovitel neodpovídá za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných mu k zpracování objednatelem v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně objednatele upozornil a objednatel na jejich použití trval. Zhotovitel rovněž neodpovídá za vady způsobené dodržáním nevhodných pokynů daných mu objednatelem, jestliže zhotovitel na nevhodnost těchto pokynů upozornil a objednatel na jejich dodržování trval nebo jestliže zhotovitel tuto nevhodnost nemohl zjistit.
- 6.4. Objednatel je povinen reklamovat vady díla písemně u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V reklamaci budou vady popsány či uvedeno, jak se projevují. Objednatel je oprávněn uplatnit v reklamaci volbu svého nároku z vad díla.
- 6.5. Smluvní strany sjednají lhůty pro nástup na odstranění reklamovaných vad bezodkladně po jejich zjištění objednatelem. Zhotovitel nastoupí na odstranění reklamované vady ve sjednaných lhůtách, nejpozději však do 5 kalendářních dnů od prokazatelného obdržení oznámení vady objednatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak a vady odstraní ve lhůtě, která bude písemně dohodnuta mezi smluvními stranami.

## 7. SMLUVNÍ POKUTY

- 7.1. V případě prodlení s předáním díla má objednatel právo účtovat zhotoviteli smluvní pokutu 0,1% z ceny díla za každý den prodlení.
- 7.2. V případě prodlení s úhradou faktur má zhotovitel právo účtovat objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 7.3. Za každý den prodlení v odstraňování vad má objednatel právo účtovat zhotoviteli smluvní pokutu 500,- Kč za každou vadu.
- 7.4. Omezení výše náhrady škody v jakémkoliv směru se nepřipouští.
- 7.5. Sankci (smluvní pokutu, úrok z prodlení) vyúčtuje oprávněná strana straně povinné písemnou formou. Ve vyúčtování musí být uvedeno to ustanovení smlouvy, které k vyúčtování sankce opravňuje a způsob výpočtu celkové výše sankce.
- 7.6. Strana povinná se musí k vyúčtování sankce vyjádřit nejpozději do deseti dnů ode dne jeho obdržení, jinak se má za to, že s vyúčtováním souhlasí. Vyjádřením se v tomto případě rozumí písemné stanovisko strany povinné.
- 7.7. Nesouhlasí-li strana povinná s vyúčtováním sankce je povinna písemně ve sjednané lhůtě sdělit oprávněné straně důvody, pro které vyúčtování sankce neuznává.
- 7.8. Sankci lze uplatnit nejpozději do dvanácti měsíců ode dne, kdy nárok na vyúčtování majetkové sankce vznikl. Marným uplynutím této lhůty nárok na zaplacení sankce zaniká (totéž se vztahuje i na úrok z prodlení).
- 7.9. Strana povinná je povinna uhradit vyúčtované sankce nejpozději do čtrnácti dnů od dne obdržení příslušného vyúčtování nebo od uzavření dohody o oprávněnosti výše sankce.

## 8. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

- 8.1. Nastanou-li u některé ze stran skutečnosti bránící řádnému plnění smlouvy je povinna to ihned bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně a vyvolat jednání zástupců oprávněných k popisu smlouvy.
- 8.2. Pokud se stavební práce za sjednaných podmínek stanou nemožnými v důsledku vzniku vyšší moci, strana, která se bude chtít na vyšší moc odvolat, požádá druhou stranu o úpravu smlouvy ve vztahu k předmětu, ceně a době plnění. Pokud nedojde k dohodě, má strana, která se důvodně odvolala na vyšší moc, právo odstoupit od smlouvy. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení oznámení.
- 8.3. Za vyšší moc se považují okolnosti mající vliv na stavební práce, které nejsou závislé na smluvních stranách a které smluvní strany nemohou ovlivnit. Jedná se např. o válku, mobilizaci, povstání, živelné pohromy apod.
- 8.4. Obě strany jsou rovněž oprávněny odstoupit od smlouvy bez poskytnutí výpovědní lhůty, s nabytím účinnosti dnem doručení zrušení straně druhé v případě závažného porušení podmínek této smlouvy stranou druhou.
- 8.5. Za závažné porušení podmínek této smlouvy ze strany zhotovitele se mimo jiné považuje:
  - prodlení s plněním veřejné zakázky o více jak 30 kalendářních dnů
  - bezdůvodné nesplnění některé ze svých povinností, a to ani během 10-ti kalendářních dnů následujících po odeslání písemné výzvy, směřující k nápravě takových závazků, případně v této lhůtě nepodá uspokojivé vysvětlení;
  - zhotovitel je v úpadku nebo v likvidaci nebo v jiné podobné situaci;
  - zhotovitel změnil právní subjektivitu, aniž by předložil ke schválení písemný dodatek ke smlouvě;

- bude-li kontrolou zjištěno, že zhotovitel uvedl do smlouvy nepravdivé nebo neúplné údaje;
  - zjistí-li kontrola, že se zhotovitel dopustil finančních podvodů nebo jiných nekalých jednání.
- 8.6. Za závažné porušení podmínek této smlouvy ze strany zhotovitele se mimo jiné považuje:
- prodlení objednatele s platbou faktur více než 120 dní;
  - závažné porušení povinností objednatele.
- 8.7. Chce-li některá ze stran od smlouvy odstoupit na základě ujednání ze smlouvy vyplývajících je povinna svoje odstoupení písemně oznámit druhé straně s uvedením termínu, ke kterému od smlouvy odstupuje. V odstoupení musí být dále uveden důvod, pro který strana od smlouvy odstupuje a přesná citace toho bodu smlouvy, který ji k takovému kroku opravňuje. Bez těchto náležitostí je odstoupení neplatné.
- 8.8. Nesouhlasí-li jedna ze stran s důvodem odstoupení druhé strany nebo popírá-li jeho existenci, je povinna to písemně oznámit nejpozději do deseti dnů po obdržení oznámení o odstoupení. Pokud tak neučiní, má se za to, že s důvodem odstoupení souhlasí.
- 8.9. Odstoupení od smlouvy nastává dnem následujícím po dni, ve kterém bylo písemné oznámení o odstoupení od smlouvy doručeno druhé straně, pokud druhá strana nepopře ve stanovené lhůtě důvod odstoupení. V opačném případě je dnem účinnosti odstoupení od smlouvy den na kterém se strany dohodnou nebo den který vyplyne z rozhodnutí příslušného orgánu.

## **9. ZMĚNY SMLOUVY**

- 9.1. Jakákoliv změna smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za objednatele a dodavatele, jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými;
- 9.2. Změny smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením podle pořadového čísla příslušné změny smlouvy;
- 9.3. Předloží-li některá ze smluvních stran návrh na změnu formou písemného dodatku ke smlouvě, je druhá smluvní strana povinna se k návrhu vyjádřit nejpozději do patnácti dnů ode dne následujícího po doručení návrhu dodatku.

## **10. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ**

- 10.1. Objednatel tímto prohlašuje, že financování dodávek a prací, které jsou předmětem této smlouvy, má zajištěno.
- 10.2. Zhotovitel nese odpovědnost za škody na zhotovované věci do doby převzetí. Objednatel nenese zodpovědnost za případné ztráty. Materiály a činnost zhotovitele není krytá pojistkou objednatele. Pojištění díla je povinností zhotovitele.
- 10.3. Zhotovitel provede celé dílo na vlastní nebezpečí, přechod nebezpečí na zadavatele bude dán termínem podpisu protokolu o předání a převzetí díla.
- 10.4. Zhotovitel je povinen vést stavební deník, jehož vedení bude v souladu s obecnými zvyklostmi ve stavebnictví a právní předpisy.

## 11. VYMEZENÍ OBECNÝCH POJMŮ VÝSTAVBY

Pokud není touto smlouvo stanoveno jinak, potom:

- Stavbou – dílem se rozumí stavební dílo prováděné zpravidla na staveništi jako souhrn stavebních prací, včetně dodávek technologického zařízení a montáží. Pod pojmem stavba se podle těchto podmínek rozumí také její část (stavební objekt nebo stavební úprava) a dodávka a montáž zařízení včetně nezbytných stavebních prací.
- Staveniště je prostor pro stavbu, pro její realizaci a pro zařízení staveniště, určený v projektové dokumentaci a v pravomocném územním rozhodnutí o umístění stavby.
- Zařízením staveniště se rozumí dočasné objekty a zařízení, které po dobu provádění stavby slouží provozním a sociálním účelům účastníků smluvních vztahů. Pro tyto účely se využívají též objekty a zařízení, které jsou budovány jako součást stavby nebo jsou již vybudovány a poskytovány k uvedenému využití.
- Dokumentací stavby pro vydání stavebního povolení (dále jen „DSP“) se rozumí projektová dokumentace stavby, jejíž nezbytný obsah a rozsah stanoví prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu, a kterou stavebník připojuje k žádosti o stavební povolení.
- Dokumentací přikládanou k ohlášení stavby se rozumí zjednodušená dokumentace drobné stavby, kterou stavebník předkládá stavebnímu úřadu spolu s ohlášením stavby.
- Dokumentací pro provádění stavby (DPS) se rozumí dokumentace sloužící k definování požadavků na konečné provedení stavby, které nebyly nebo nemohly být stanoveny v DSP a které jsou závažné pro výslednou kvalitu stavby.
- Realizační dokumentace stavby slouží k provedení stavby. Zabezpečuje ji zhotovitel stavby, pokud si její zpracování neobjedná objednatel samostatně.
- Projektem skutečného provedení stavby se rozumí projektová dokumentace vypracovaná zhotovitelem podle přílohy č.3 k vyhlášce č.499/2006.
- Dokončením stavby se rozumí úplné a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací a konstrukcí včetně dodávek potřebných materiálů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení provozuschopného díla, dále provedení všech činností souvisejících s provedením stavebních a montážních prací a konstrukcí, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné. V pochybnostech se má za to, že zhotovením stavby jsou veškeré práce a dodávky obsažené v projektové dokumentaci, a to bez ohledu na to, zda jsou uvedeny v textové či výkresové části, a současně i ty práce a dodávky, které v dokumentaci sice obsaženy nejsou, ale zhotovitel je měl nebo mohl na základě svých odborných a technických znalostí předpokládat.
- Postupovým termínem se rozumí termín ukončení dílčího stavebního objektu nebo dílčí práce včetně doby nutné k jejich odzkoušení, technologickému vyvržení (např. požadovaná pevnost betonové směsi včetně % vlhkosti, atp.). U dodávek technologických a montážních prací se jedná o termín dokončení a individuálního odzkoušení provozního a montážního celku v dohodnutém rozsahu.
- Vyšší mocí se rozumí okolnosti vylučující odpovědnost a skutečnosti nezávislé na smluvních stranách, které smluvní strany nemohou ovlivnit ani předem předvídat tj. které zabraňují nebo zpomalují splnění závazků smluvních stran a to vlivem extrémního vlivu počasí, působením třetí osoby nebo vyhlášených krizových stavů.
- Vlastníkem zhotovovaného stavby bude od počátku výstavby objednatel.
- Práce, které v dokumentaci obsaženy nejsou a na jejichž provedení objednatel trvá nebo s jejichž provedením nad sjednaný rámec díla souhlasí, se nazývají dodatečné stavební práce. Práce, které v dokumentaci obsaženy jsou a objednatel jejich provedení nepožaduje, se nazývají méněpráce.
- Splněním veřejné zakázky se rozumí úplné dokončení stavby (stavební i technologické části), vyklizení a vyčištění staveniště a podepsání závěrečného protokolu o předání a převzetí stavby, předání dokladů ke kolaudačnímu řízení a dokladů o předepsaných zkouškách a revizích, případně dalších odběratelem požadovaných dokladů, podepsání

zápisu o odstranění všech případných vad a nedodělků, bezvadné provedení komplexního odzkoušení a předání projektové dokumentace.

## 12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, platí pro tento smluvní vztah příslušná ustanovení Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- 12.2. Závazky z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou smluvních stran.
- 12.3. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž po podpisu zástupci stran obdrží po 1 vyhotoveních.
- 12.4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 12.5. Zhotovitel souhlasí se zveřejněním informací o průběhu plnění veřejné zakázky, uchazeč je povinen předložit statutárním zástupcem podepsaný souhlas uchazeče se zveřejněním obsahu smlouvy dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím. Tímto souhlasem dodavatel zaváže i své případné subdodavatele.
- 12.6. Obě smluvní strany berou na vědomí, že smlouvy podléhající zveřejnění dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., musí být zveřejněny v Registru smluv, a to do 30-ti dnů od podpisu smlouvy. K tomuto účelu jsou si obě strany povinny poskytnout potřebnou součinnost (zejména poskytnutí smlouvy v požadovaném formátu, sdělení adresy DS). Případné zveřejnění smlouvy v RS zajistí DSP, s.r.o., nebude-li dohodnuto jinak. Obě smluvní strany rovněž prohlašují, že žádný z údajů, uvedených v této smlouvě, nemá charakter obchodního tajemství.

V Prostějově dne: **28.5.2025**

.....

za objednatele

Ing. Vladimír Průša – jednatel

.....

za zhotovitele

Jiří Němec