

SMLOUVA O DÍLO

Číslo Smlouvy Objednatele: **35/2025**

Číslo Smlouvy Zhotovitele:

uzavřená podle ustanovení § 2586 a následujících občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
v platném znění

I. SMLUVNÍ STRANY

Objednatel: **SPRÁVA DOMŮ s.r.o.**
Se sídlem: Čechova 2248/44, 370 04 České Budějovice
Zastoupený: jednatelem panem Mgr. Petrem Šindelářem
Zástupce pro věci technické: Ladislav Valeš, tel.: [REDACTED]
IČO: 25157337
DIČ: CZ25157337
Bankovní spojení: [REDACTED]
[REDACTED]

Zhotovitel: **Miroslav Zeman**
Se sídlem: Přemyslova 327/47, 370 06 České Budějovice
Zápis v OR:
Zastoupený:
IČO: 144 86 423
DIČ: CZ6903221215
Bankovní spojení: [REDACTED]
[REDACTED]

(Objednatel a Zhotovitel společně dále také jako „Smluvní strany“).

II. PREAMBULE

1. Zhotovitel předložil nabídku v souladu s podmínkami Objednatelům vyhlášené veřejné zakázky malého rozsahu zadávané mimo režim zákona č. 134/2016 Sb. s názvem **Stavební oprava bytové jednotky č. 41 v bytovém domě Tylova 11, České Budějovice** (dále jen veřejná zakázka). Nabídka Zhotovitele byla v zadávacím řízení vyhodnocena jako nejvýhodnější. Na základě těchto skutečností a v souladu s podmínkami veřejné zakázky se Smluvní strany dohodly na uzavření této Smlouvy.
2. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. je na základě Smlouvy o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností vlastníka ze dne 4. 6. 2002 uzavřenou se statutárním městem České Budějovice oprávněna k obstarávání správy nemovitostí, jejichž vlastníkem je statutární město České Budějovice, a ke všem právním úkonům a činnostem souvisejícím se správou nemovitostí, jakož i ke všem dalším činnostem s tím spojeným. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. je podle smlouvy o správě zmocněna jménem vlastníka tuto Smlouvu uzavřít.

III. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany se dohodly, že tento smluvní vztah se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v čl. I. této Smlouvy a taktéž oprávnění Zhotovitele k podnikání jsou zcela v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době uzavření této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že případné změny dotčených údajů písemně oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.
3. Zhotovitel prohlašuje, že bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy je bankovní účet zveřejněný ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“). V případě změny tohoto účtu je Zhotovitel povinen doložit vlastnictví k novému účtu, a to kopií příslušné smlouvy nebo potvrzením peněžního ústavu; nový účet však musí být zveřejněným účtem ve smyslu předchozí věty.
4. Zhotovitel prohlašuje, že je odborně způsobilý k zajištění předmětu plnění.
5. Zhotovitel je povinen sjednat na věci v jeho vlastnictví vnesené do objektu pojištění proti poškození, ztrátě a zničení nahodilou událostí či třetími osobami.

IV. VYŠŠÍ MOC

1. Brání-li Smluvní straně ve splnění povinnosti vyšší moc, jak je definována v čl. IV., odst. 3. této Smlouvy (dále jen „Vyšší moc“), prodlužuje se lhůta ke splnění této povinnosti o dobu trvání překážky Vyšší moci a o dobu přiměřeně potřebnou k jejímu splnění.
2. Nedojde-li ke splnění povinnosti, jejímuž včasnému splnění zabránila Vyšší moc, ani do 120dní od toho, co měla být povinnost splněna původně před prodloužením lhůty dle čl. IV, odst. 1. této Smlouvy, má kterákoliv Smluvní strana právo od Smlouvy odstoupit.
3. Pro účely této Smlouvy se Vyšší mocí rozumí událost, která splňuje kumulativně následující znaky:
 - a) objektivně znemožňuje některé ze Smluvních stran v plnění některé z jejích povinností podle této Smlouvy (objektivní nemožnost je v příčinné souvislosti s touto událostí);
 - b) tuto událost nemohla příslušná Smluvní strana s vynaložením odborné péče zjistit ani předvídat před uzavřením Smlouvy;
 - c) tato událost je mimo vliv Smluvních stran a žádná ze Smluvních stran nemohla této události zamezit.
4. Mezi případy Vyšší moci náleží zejména:
 - a) přírodní katastrofy (zejm. požáry, výbuchy, zemětřesení, přílivové vlny, povodně, epidemie);
 - b) válka, ozbrojené konflikty (ať byla vyhlášena válka či nikoli), invaze, akt nepřátelského státu, mobilizace, zabavení majetku nebo embarga;
 - c) povstání, revoluce nebo vojenské, ozbrojené či násilné převzetí moci, nebo občanská válka;
 - d) nepokoje, sročení, nebo akty či hrozby terorismu.
5. V případě, že některá ze Smluvních stran nemůže plnit své povinnosti v důsledku případu Vyšší moci, je povinna informovat druhou Smluvní stranu o tomto případě Vyšší moci neprodleně poté, co se o vzniku takového případu Vyšší moci dozvěděla nebo co se mohla při vynaložení odborné péče o vzniku takového případu Vyšší moci dozvědět. V oznámení o případě Vyšší moci povinná Smluvní strana uvede povahu Vyšší moci, počátek Vyšší moci, předpokládanou dobu trvání Vyšší moci a možné způsoby odvrácení újmy, která by v důsledku případu Vyšší moci hrozila.

6. Smluvní strana, které ve splnění povinnosti zabránila Vyšší moc, je povinna učinit vše, co je v jejích silách, aby odvrátila či minimalizovala újmu vzniklou druhé Smluvní straně z důvodu, že není schopna svou povinnost splnit.

V. PŘEDMĚT PLNĚNÍ

1. Předmětem plnění je zhotovení díla: **Stavební oprava bytové jednotky č. 41 v bytovém domě Tylova 11, České Budějovice**. Jedná se o stavební opravu bytové jednotky č. 41 v bytovém domě Tylova 14/11, České Budějovice.

Zhotovitel je povinen v rámci předmětu plnění rovněž zajistit veškeré níže uvedené další činnosti související s realizací stavebních prací, a to zejména:

- zajistit a provést všechna opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení předmětu plnění;
- zajistit úklid stavby a odstranit zařízení staveniště ke dni předání díla a převzetí díla Objednatelem;
- zajistit čistotu v místě realizace předmětu plnění a v jeho okolí;
- zajistit bezpečnou manipulaci s odpady;
- přijmout veškerá opatření k zajištění bezpečnosti lidí a majetku, požární ochrany a ochrany životního prostředí;
- zajistit všechny nezbytné zkoušky, atesty a revize podle ČSN a případných jiných právních nebo technických předpisů platných v době provádění a předání díla, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a technických parametrů díla;
- v případě potřeby zpracuje dokumentaci skutečného provedení stavby, zkušební protokoly, revizní zprávy, atesty a doklady dle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, prohlášení o shodě.

Veškeré stavební práce a řešení konstrukcí jsou patrné především z položkového rozpočtu (výkazu výměr), který je přílohou této Smlouvy.

2. Zhotovitel je povinen rovněž respektovat provozní podmínky Objednatele a uživatelů budovy, ze kterých vyplývají zejména následující omezení a požadavky Objednatele:
- a) po celou dobu provádění stavby bude zajištěn bezpečný vstup do budovy pro nájemníky;
 - b) veškeré práce zasahující do vnitřních prostor a mající vliv na provoz objektu musí Zhotovitel zajistit odpovídající zakrytí vnitřního vybavení místností;
 - c) klíče od vyhrazených, nebo společně s Objednatelem užívaných prostor, převezme Zhotovitel výhradně písemnou formou. V případě ztráty klíče provede Zhotovitel výměnu zámku (vločky) a nákup příslušného počtu klíčů na vlastní náklady;
 - d) práce, které budou prováděny za provozu objektu, nesmí omezovat chod objektu nadměrným hlukem, prachem, pachem, nebezpečím úrazu, výpadkem funkce instalací a technických zařízení apod.;
 - e) při provádění prací se Zhotovitel zavazuje, že bude provádět průběžný úklid přístupových cest do objektu vždy po skončení své každodenní pracovní činnosti;
 - f) veškeré další činnosti, které by mohly jakýmkoliv způsobem ohrozit, nebo omezit provoz v budě, přístup do budovy atd., zejména pak práce zasahující do vnitřních prostor a mající vliv na provoz, budou předem konzultovány a odsouhlaseny Objednatelem.

3. Místem plnění díla je **bytová jednotka č. 41, Tylova 14/11, České Budějovice**.

4. Zhotovitel se zavazuje zhotovit dílo v rozsahu a formě uvedené v čl. V. této Smlouvy a dle požadavků sjednaných v této Smlouvě a daných příslušnou Výzvou k podání nabídek veřejné zakázky na základě, níž byla tato Smlouva uzavřena.
5. Dojde-li při realizaci díla k jakýmkoli změnám, doplňkům nebo rozšíření předmětu díla, vyplývajících z podmínek při provádění díla, je Zhotovitel povinen provést soupis těchto změn, doplňků nebo rozšíření, ocenit je podle jednotlivých cen použitých pro návrh ceny díla, a pokud to není možné, tak podle jím navrhovaných cen a předložit tento soupis Objednateli k odsouhlasení formou dodatku ke Smlouvě. Teprve po jeho odsouhlasení má právo na realizaci těchto změn a na jejich úhradu. Pokud tak Zhotovitel neučiní, má se za to, že práce a dodávky jím realizované byly v předmětu díla a v jeho ceně zahrnuty.
6. Dojde-li při realizaci díla k jakýmkoli změnám, doplňkům nebo rozšíření předmětu díla na základě požadavků Objednatele, je Objednatel povinen předat Zhotoviteli soupis těchto změn, který Zhotovitel ocení a podle jednotlivých cen pro návrh ceny díla a pokud to není možné, tak podle jím navrhovaných cen a o těchto změnách uzavřou obě strany dodatek ke Smlouvě, ve kterém dohodnou případnou úpravu termínu předání díla.
7. Objednatel je oprávněn i v průběhu realizace požadovat záměny materiálů oproti původně navrženým a Zhotovitel je povinen na tyto záměny přistoupit. Požadavek na záměnu materiálu musí být písemný. Zhotovitel má právo na úhradu veškerých nadbytečně vynaložených nákladů, pokud již materiál zajistil.
8. Zhotovitel potvrzuje, že se v plném rozsahu seznámil s povahou díla, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a že disponuje takovými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou k provedení díla nezbytné.
9. Veškeré odpady vzniklé činnostmi Zhotovitele jsou jeho majetkem, Zhotovitel s nimi nakládá a provádí likvidaci prostřednictvím oprávněné osoby dle příslušných platných předpisů a norem a vede jejich přesnou evidenci.
10. Součástí předmětu plnění je projednání a zajištění případného zvláštního užívání komunikací a veřejných ploch včetně úhrady vyměřených poplatků a nájemného, dále zajištění dopravního značení k dopravním omezením, jejich údržba, přemísťování a následné odstranění.
11. Součástí předmětu plnění jsou i veškeré práce a dodávky související s bezpečnostními opatřeními na ochranu lidí a majetku (zejména osob pohybujících se v místech dotčených stavbou).
12. Součástí předmětu plnění jsou náklady na provoz zařízení staveniště.
13. Není úmyslem smluvních dokumentů, zejména technické dokumentace, popisovat na výkresech nebo v technických zprávách každý detail. Zhotovitel nicméně dodá dílo kompletní do všech detailů tak, aby po dokončení splnilo všechny požadované parametry a plně sloužilo účelu, který je technickou dokumentací vyjádřen. Veškeré náklady na práce a materiály potřebné pro splnění těchto podmínek má Zhotovitel zahrnuté do ceny díla.
14. Záměrem Smlouvy je poskytnout úplný, plně funkční soubor všech částí díla. Kdykoliv nejsou některé materiály nebo detaily zobrazeny nebo specifikovány ve smluvních dokumentech, jsou však zřejmě nezbytné pro úplné provedení díla vyžadovaného záměrem Smlouvy, Zhotovitel dodá veškeré takové materiály nebo provede veškeré detailní práce jako součást díla, aniž by tím vznikly Objednateli jakékoli další náklady.

VI. TERMÍN PLNĚNÍ

1. Zahájení prací: **dnem nabytí účinnosti Smlouvy**
2. Ukončení prací: **15. 8. 2025**

VII. CENA, SPLATNOST CENY, FAKTURACE

1. Objednatel se zavazuje za řádně a včas dodané dílčí plnění zaplatit Zhotoviteli sjednanou cenu.
2. Cena díla je stanovena na základě cenové nabídky. Jednotkové ceny uvedené v příloze této Smlouvy (Položkový rozpočet) jsou sjednány jako nejvýše přípustné. Zahrnují veškeré přímé i nepřímé náklady Zhotovitele, vč. zisku Zhotovitele. Zahrnují tedy všechny činnosti, které pro realizaci dané položky vyžadují právní předpisy, a které jsou zapotřebí k řádnému provedení a předání předmětu díla. Součástí příslušné ceny jsou i veškeré náklady vzniklé v souvislosti s plněním takové činnosti, zejména veškeré práce, dodávky či vybavení pro úplné splnění předmětu plnění díla, a to včetně nezbytné přepravy, vyložení, svislé dopravy, zabudování, ochrany, bezpečnostních opatření v rámci BOZP a PO, potřebných pracovních sil, řízení prací, lešení, výrobních prostor a jiných dočasných prací, provedení všech předepsaných zkoušek a revizí, úklidu místa plnění i přístupových cest k němu v průběhu a po dokončení prací, zajištění odvozu odpadového materiálu na skládku, pokud takový materiál v průběhu realizace díla vznikne, popř. i zajištění vytýčení inženýrských sítí včetně nákladů na uvedení do původního stavu všech poškozených částí díla a míst, jež vznikly vinou Zhotovitele při provádění díla.
3. **Cena díla bez DPH činí: 399 133,88 Kč.** K ceně bude vždy připočtena DPH v zákonné výši k datu uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Je-li Zhotovitel plátcem DPH, odpovídá za to, že sazba daně z přidané hodnoty bude stanovena v souladu s platnými právními předpisy. V případě, že dojde ke změně zákonné sazby DPH, je Zhotovitel k ceně díla bez DPH povinen účtovat DPH v platné výši. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny ceny díla v důsledku změny sazby DPH není nutno ke Smlouvě uzavírat dodatek. V případě, že Zhotovitel stanoví sazbu DPH či výši DPH v rozporu s platnými právními předpisy, je povinen uhradit Objednateli veškerou škodu, která mu v souvislosti s tím vznikla.
5. Dohodnutou cenu za provedení díla uhradí Objednatel Zhotoviteli na základě daňového dokladu (faktury) a na základě oboustranně odsouhlaseného soupisu provedených prací a dodávek. Úhrada ceny díla může být uskutečňována postupně i formou úhrad Zhotovitelem vyúčtovaného měsíčního dílčího plnění. Dílčím plněním se rozumí rozsah a cena skutečně provedených prací a dodávek uskutečněných Zhotovitelem v příslušném kalendářním měsíci a zjištěných k poslednímu dni tohoto měsíce.
6. Zjišťování rozsahu a ceny úplného nebo dílčího plnění v daném období se provádí soupisem provedených prací a dodávek, který bude Zhotovitel vystavovat ve dvou vyhotoveních. Návrh soupisu prací a dodávek bude obsahovat výčet veškerých skutečně a řádně provedených prací a dodávek. Po celkovém dokončení díla bude soupis prací a dodávek zvlášť obsahovat i výčet případných víceprací a méněprací.
7. Objednatel se zavazuje návrh soupisu provedených prací ve smyslu odst. 5. tohoto článku do 5 pracovních dnů od jeho obdržení ze strany Zhotovitele prověřit z hlediska

jeho věcné a cenové správnosti, tj. prověří, zda Zhotovitelem uváděné práce byly skutečně provedeny.

8. Má-li Objednatel k návrhu soupisu provedených prací, případně některé jeho části výhrady, vrátí tento návrh Zhotoviteli k přepracování spolu s příslušným odůvodněním, v čem shledává nedostatky či vady příslušného návrhu soupisu prací.
9. V případě, že Objednatel bude mít výhrady pouze k části návrhu soupisu provedených prací, tj. jen k jeho jednotlivým dílčím položkám, je Zhotovitel oprávněn vystavit daňový doklad (fakturu) na částku, která nebyla Objednatelem rozporovaná. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednávají, že určí-li Objednatel způsobem a v souladu s odst. 8. tohoto článku část návrhu soupisu provedených prací k opravě, má se za to, že zbývajíc část soupisu provedených prací byla ze strany Objednatele odsouhlasena.
10. Nemá-li Objednatel k obsahu soupisu provedených prací (jeho opravené části) z věcné ani cenové stránky opodstatněné výhrady, zavazuje se soupis provedených prací do 5 pracovních dnů od jeho obdržení od Zhotovitele podpisem oprávněné osoby potvrdit a jedno vyhotovení potvrzeného soupisu provedených prací Zhotoviteli vrátit.
11. Odsouhlasením soupisu provedených prací (jeho části) Objednatelem vzniká Zhotoviteli právo fakturovat odsouhlasenou cenu za dílo nebo za jednotlivá dílčí plnění.
12. Cena za dílo nebo za jednotlivá dílčí plnění bude Objednatelem uhrazena v české měně na základě oprávněně vystavených daňových dokladů (faktur), a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Zhotovitele.
13. Objednatel uhradí Zhotoviteli částku uvedenou v oprávněně vystaveném daňovém dokladu nebo oprávněně vystavených daňových dokladech až do výše 90 % sjednané ceny díla. Zbývajíc část, tj. 10 % ze sjednané ceny díla činí pozastávka, a Objednatel ji uhradí Zhotoviteli na základě daňového dokladu po odstranění všech vad a nedodělků a po řádném předání a převzetí díla.
14. Veškeré vícepráce, změny, doplňky nebo rozšíření, které nebyly uvedeny v zadávací dokumentaci, musí být vždy před jejich realizací písemně odsouhlaseny Objednatelem včetně jejich ocenění, kdy vstupní jednotkové ceny (Příloha č. 1) jsou cenami nejvýše přípustnými a budou též použity při kalkulaci ceny případných víceprací nebo méněprací. Pokud Zhotovitel provede některé z těchto prací bez písemného souhlasu Objednatele, má Objednatel právo odmítnout jejich úhradu.
15. Objednatel neposkytuje zálohy. Smluvní strany se tímto dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2611 zákona č.89/2012 Sb. (Občanský zákoník).
16. V případě, že se jedná o plnění, které spadá do režimu přenesení daňové povinnosti podle § 92e z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“), z důvodu stavebních a montážních prací spadajících do číselné klasifikace CZ- CPA 41-43., bude daňový doklad vystaven podle § 29 odst. 2, písm. c) ZDPH s citací „daň odvede zákazník“. Zákazníkem podle ZDPH se v této Smlouvě rozumí Objednatel.
17. Daňové doklady musí obsahovat následující náležitosti:
 - a) fakturační adresa Objednatele a adresa pro doručení faktury: SPRÁVA DOMŮ s.r.o., Čéčova 2248/44, 370 04 České Budějovice, IČO: 25157337, DIČ: CZ25157337)
 - b) označení Zhotovitele, sídlo, IČO a DIČ
 - c) číslo faktury
 - d) den vystavení, den splatnosti faktury, den uskutečnění zdanitelného plnění

- e) označení peněžního ústavu a č. účtu, na který má být částka poukázána
- f) fakturovaná částka s DPH a bez DPH
- g) předmět platby
- h) podpis oprávněné osoby
- i) další nezbytné náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

18. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne jejího prokazatelného doručení Objednateli.
19. V případě, že faktura nebude mít odpovídající náležitosti, je Objednatel oprávněn ji vrátit zpět Zhotoviteli k doplnění, aniž se tak dostane do prodlení se splatností. V případě oprávněného vrácení Zhotovitel vystaví fakturu novou. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Lhůta splatnosti musí činit nejméně 30 dnů a počíná běžet znovu od opětovného doručení náležitě doplněné či opravené faktury zástupci Objednatele. Zhotovitel je povinen novou fakturu doručit zástupci Objednatele do 10 dnů ode dne doručení oprávněně vrácené faktury Zhotoviteli.
20. Za den platby se považuje den odepsání fakturované částky z bankovního účtu Objednatele ve prospěch bankovního účtu Zhotovitele.
21. Pro provedení úhrady je nutné, aby bankovní účet Zhotovitele uvedený na daňovém dokladu byl stejný, jako je účet zveřejněný správcem daně podle § 98 zákona č. 235/2004 Sb. (o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů). Pokud Zhotovitel bude mít na daňovém dokladu uveden jiný bankovní účet než účet, který je zveřejněný správcem daně podle § 98 zákona č. 235/2004 Sb. (o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů), nebude úhrada Objednatel na takový účet uvedený na daňovém dokladu provedena. Objednatel úhradu na bankovní účet uvedený na daňovém dokladu provede až po zveřejnění účtu správcem daně, aniž by byl Objednatel v prodlení s úhradou. Zveřejnění bankovního účtu správcem daně oznámí Zhotovitel bezodkladně Objednateli.

VIII. STAVENIŠTĚ

1. Zhotovitel je povinen udržovat na převzatém staveništi pořádek a čistotu a je povinen odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé jeho pracemi v souladu s platným zněním zákona o odpadech.
2. Nejpozději do 10 dnů po definitivním odevzdání a převzetí díla je Zhotovitel povinen vyklidit staveniště a upravit jej do původního stavu.

IX. PODMÍNKY PROVÁDĚNÍ DÍLA

1. Zhotovitel provádí dílo samostatně a na vlastní zodpovědnost. Při provádění díla je povinen respektovat všechny obecně závazné právní předpisy, technické normy a správní akty vztahující se k předmětu díla.
2. Zhotovitel tímto stanovuje stavbyvedoucího, kterým bude **Miroslav Zeman, tel. [REDACTED]**

Stavbyvedoucí bude za Zhotovitele po celou dobu přítomen na stavbě. Po dobu nepřítomnosti stavbyvedoucího přejímá jeho funkci určený zástupce.

3. Zhotovitel plně odpovídá za škody, které vzniknou při provádění díla vlastníkům dotčených nemovitostí, nebo jiným osobám, jejichž práva či právem chráněné zájmy mohou být prováděním díla dotčeny. Zhotovitel je povinen počínat si tak, aby škodám, pokud možno, předcházel.
4. Zhotovitel je povinen vést stavební deník ode dne převzetí staveniště, o pracích, které provádí. Do stavebního deníku je Zhotovitel povinen zapisovat všechny skutečnosti, rozhodné pro plnění Smlouvy. Zejména je povinen zapisovat údaje o časovém postupu prací, jejich jakosti, zdůvodnění odchylek prováděných prací od PD. Stavební deník musí být během celé doby, po kterou se na stavbě pracuje, přístupný osobám pověřeným Objednatелеm kontrolou provádění díla a případně dalším osobám oprávněným k nahlížení nebo zápisu do deníku. Deník vede Zhotovitel s minimálně dvěma oddělitelnými průpisy, z nichž první si oddělí technický dozor a druhý ukládá Zhotovitel k archivaci. Originál deníku předá Zhotovitel Objednateli po úplném provedení díla, případně po řádném odstranění vad či nedodělků uvedených v konečném předávacím protokolu.
5. Nebezpečí škody na díle nese až do protokolárního předání a převzetí díla Zhotovitel. Zhotovitel odpovídá za případné škody, způsobené na dokončených pracích, pozemcích a konstrukcích propůjčených k realizaci až do předání díla Objednateli.
6. Objednatel má právo nezahájit přejímací řízení díla, není-li na staveništi pořádek, zejména uspořádaný zbytný materiál nebo není-li odstraněn odpad vzniklý při stavebních pracích apod.
7. Jestli-že Zhotovitel narazí při provádění prací na archeologické nálezy, je povinen přerušit práce a informovat písemně Objednatele a oprávněné orgány státní správy. Pokud tak neučiní, nese veškeré důsledky z toho plynoucí. Objednatel je povinen rozhodnout o dalším postupu.
8. Zhotovitel v plné míře zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech svých pracovníků v prostoru staveniště a zabezpečí jejich vybavení ochrannými pracovními pomůckami. Dále se Zhotovitel zavazuje dodržovat hygienické předpisy.
9. Veškeré odborné práce musí vykonávat pracovníci Zhotovitele, mající příslušnou kvalifikaci. Zhotovitel je povinen při realizaci díla dodržovat veškeré ČSN a bezpečnostní předpisy.

X. KONTROLA PROVÁDĚNÍ DÍLA

1. Objednatel může písemně určit osoby, které jsou oprávněny kontrolovat provádění díla (např. technický dozor, koordinátor BOZP, projektant atd.).
2. Technický dozor je oprávněn kontrolovat provádění díla v plném rozsahu a je při tom oprávněn vstupovat na staveniště a na všechna pracoviště Zhotovitele, kde se vyrábějí výrobky pro stavbu, a do skladů Zhotovitele, kde se materiály a výrobky pro stavbu skladují.
3. Technický dozor je oprávněn po Zhotoviteli požadovat prokázání původu a vlastností materiálu a výrobků, které Zhotovitel hodlá použít pro stavbu.
4. Technický dozor potvrzuje podepsáním protokolu nebo zápisem do stavebního deníku provedení prací. Na tyto odsouhlasené práce může Zhotovitel následně vystavit daňový doklad (fakturu).

5. Zhotovitel je povinen neprodleně odstranit zjištěné nedostatky, které technický dozor zapsal do stavebního deníku, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
6. Zhotovitel je povinen vyzvat Objednatele ke kontrole provedení částí díla, které budou dalším postupem zakryty anebo u nichž další postup prací jinak znemožní kontrolu. O provedené prohlídce bude proveden zápis do stavebního deníku.

XI. SPLNĚNÍ POVINNOSTI PROVÉST DÍLO

1. Zhotovitel splní svou povinnost provést dílo úplným zhotovením všech částí předmětu díla a provedením všech prací, které se k předmětu díla váží a které tvoří předmět Smlouvy, v kvalitě odpovídající dohodnutým podmínkám, bez vad a nedodělků.
2. K převzetí předmětu díla vyzve Zhotovitel Objednatele písemně buď doručením výzvy na adresu Objednatele, nebo zápisem ve stavebním deníku, nejméně 3 dny před požadovaným dnem předání. Předání díla bude realizováno na základě písemného předávacího protokolu.
3. Definitivní převzetí díla je možné pouze po odstranění veškerých vad a nedodělků a splnění ostatních přetrvávajících závazků, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
4. Zhotovitel je povinen připravit a doložit u přejímacího řízení stavební deník, předávací doklady stavby.

XII. ODPOVĚDNOST ZA VADY, ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY A SANKCE

1. Zhotovitel plně odpovídá za škody, které vzniknou Objednateli v souvislosti s plněním předmětu této Smlouvy, a které mají původ ve vadném, neúplném nebo opožděném plnění Zhotovitele. Zhotovitel se zavazuje takovou škodu uhradit. Výše škody není omezena.
2. Zhotovitel poskytuje na provedené **dílo záruku v délce 60 měsíců**. Na jednotlivé komponenty (nakupované výrobky a zařízení) kde je výrobcí a dodavateli poskytována záruka kratší (bude doloženo záručními listy), bude Zhotovitelem poskytnuta záruka dle výrobců a dodavatelů **nejméně však v délce 24 měsíců**. Záruční doba počíná běžet ode dne definitivního převzetí díla Objednatelem. Po výše uvedenou dobu odpovídá Zhotovitel za vady, které Objednatel zjistil a včas reklamoval a je povinen bez zbytečného prodlení, podle povahy věci, nejdéle však do 2 týdnů po výzvě Objednatele na svůj náklad přepracovat nebo doplnit předmět díla, vyplyne-li tato potřeba z jeho vad nebo neúplností.
3. V případě **oprávněné reklamace** díla nebo jeho části v záruční době zajistí Zhotovitel odstranění zjištěné vady v dohodnutém termínu. Na odstranění této vady nastoupí Zhotovitel nejpozději do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy (nedohodnou-li se zúčastněné strany jinak). Za nedodržení termínu odstranění reklamované vady je Zhotovitel povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši **2.000 Kč** za každý započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Objednatele na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokuty.
4. V případě havárie, tj. závady ohrožující bezpečnost a zdraví, nebo majetek Objednatele či dalších osob zajistí Zhotovitel její odstranění neprodleně. Nástup k odstranění havárie zaručuje Zhotovitel nejpozději **do 24 hodin** po obdržení výzvy. **Odstranění havárie** bude provedeno nejpozději do termínu, který si Zhotovitel s Objednatelem dohodnou v závislosti na povaze věci jako technicky a technologicky nejkratší možný termín

k odstranění havárie. Za nedodržení takto sjednaného termínu zaplatí Zhotovitel Objednateli smluvní pokutu ve výši **3.000 Kč** za každý započatý den prodlení.

5. Zhotovitel je povinen Objednateli zaplatit smluvní pokutu za nedodržení termínu **vyklizení staveniště** ve výši **2.000 Kč** za každý započatý den prodlení.
6. Zhotovitel je povinen Objednateli zaplatit smluvní pokutu za **nedodržení termínu dokončení díla ve výši 0,2 %** z ceny díla bez DPH za každý započatý den prodlení.
7. Prokáže-li se ve sporných případech, že Objednatel reklamoval neoprávněně, tzn. že jím reklamovaná vada nevznikla vinou Zhotovitele je Objednatel povinen uhradit Zhotoviteli veškeré náklady vzniklé v souvislosti s odstraněním vady.
8. Pokud dojde k opožděné úhradě odsouhlasených faktur, uplatní Zhotovitel vůči Objednateli smluvní pokutu ve výši **0,02 %** z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
9. Objednatel se zavazuje uhradit Zhotoviteli z jakékoliv neoprávněně neuhrazené části faktury Zhotovitele (včetně DPH) úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem.
10. Smluvní pokuty jsou splatné 15. kalendářní den ode dne odeslání příslušné faktury povinné straně na její adresu uvedenou v čl. I. této Smlouvy.
11. Zaplacením smluvní pokuty Zhotovitelem není dotčen nárok Objednatele požadovat náhradu škody v plné výši.
12. Smluvní strany neodpovídají za škodu vzniklou porušením svých povinností ze Smlouvy, pokud bylo toto porušení smluvní povinnosti způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost, za které se považují zejména živelné události, jako zemětřesení, záplavy, vichřice, dále války, občanské nepokoje. Za okolnosti vylučující odpovědnost se nepovažují stávky zaměstnanců, správní či soudní rozhodnutí vydaná k tíži smluvní strany.
13. Smluvní strana je povinna oznámit druhé smluvní straně povahu překážky, která jí brání v plnění smluvních povinností nejpozději druhý pracovní den poté, co se o překážce dozvěděla.
14. V případě, že Objednatel zjistí, že nebyl dodržen požadavek zadávacích podmínek k veřejné zakázce, jež vedl k uzavření této Smlouvy, na to aby veškeré informace, které uvedl Zhotovitel jakožto účastník zadávacího řízení v nabídce a při jakékoli komunikaci s Objednatelem jakožto zadavatelem (zejména vysvětlení nabídky dle § 46 zákona č. 134/2016 Sb.), odpovídaly skutečnosti, vyhrazuje si Objednatel právo odstoupit od Smlouvy bez jakýchkoli sankcí a Zhotovitel je povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč.
15. V případě porušení povinností uvedených v čl. XV., odst. 3. nebo odst. 4. této Smlouvy vzniká Objednateli nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý takový případ.

XIII. Odstoupení od smlouvy

1. Nedohodnou-li se obě Smluvní strany jinak, může Objednatel před předáním staveniště Zhotoviteli od Smlouvy odstoupit, aniž by tím druhé smluvní straně vznikly jakékoli nároky.

2. Od této Smlouvy může kterákoliv ze Smluvních stran odstoupit v případě, že dojde k podstatnému porušení práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy druhou smluvní stranou. Odstoupením od Smlouvy, tj. doručením projevu vůle o odstoupení druhé smluvní straně, Smlouva se neruší od počátku (*ex tunc*), ale ke dni odstoupení. Odstoupení od Smlouvy se nedotýká nároků na náhradu škody a zaplacení smluvní pokuty vyplývající z této Smlouvy, jakož i nároků mající trvat i po ukončení Smlouvy (záruky).
3. Za podstatné porušení Smlouvy se považuje více nežli 30denní prodlení smluvních stran s plněním díla dle podmínek této Smlouvy.
4. Podstatným porušením Smlouvy se rozumí, když nastane skutečnost předvídaná v čl. XV., odst. 4. této Smlouvy, o které je Zhotovitel povinen informovat Objednatele.
5. Objednatel je oprávněn z důvodu hrubého a opakovaného porušování kvality prací nebo z důvodu hrubého a opakovaného porušování bezpečnostních předpisů, odstoupit od Smlouvy. Způsob odstoupení od Smlouvy upravuje dohoda stran a zák.č.89/2012Sb. občanský zákoník.
6. Objednatel je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:
 - a) vůči majetku Zhotovitele probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, pokud to příslušné právní předpisy dovolují;
 - b) insolvenční návrh na Zhotovitele byl zamítnut proto, že majetek Zhotovitele nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení;
 - c) Zhotovitel vstoupí do likvidace.
7. Zhotovitel je povinen oznámit Objednateli bez zbytečného odkladu, že skutečnosti uvedené v čl. XIII., odst. 6., písm. a) - c) nastaly nebo mohou nastat. Stejně tak je Zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu informovat Objednatele o skutečnosti, která se týká podstatného zhoršení jeho hospodářských poměrů či změny majetkových poměrů, které by mohly mít, i jednotlivě, negativní vliv na plnění jeho povinností dle této Smlouvy. Oznámením dle tohoto odst. se rozumí písemná zpráva, prokazatelně doručená druhé smluvní straně. Lhůtou bez zbytečného odkladu se rozumí lhůta 5 kalendářních dnů poté, kdy se oznamující strana o uvedených skutečnostech dozvěděla nebo při náležité péči měla a/nebo mohla dozvědět. Oznámením se oznamující strana nezabývá svých závazků z této Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů. V případě, kdy tuto povinnost Zhotovitel nesplní nebo nedoručí uvedené oznámení včas, má Objednatel nárok na náhradu škody, která mu tím vznikne, včetně nároku na odstoupení od této Smlouvy.
8. V případě odstoupení od Smlouvy z viny Objednatele či z viny Zhotovitele, event. vlivem zániku závazků z důvodu vyšší moci, provedou Smluvní strany inventarizaci rozpracovanosti díla.
9. Objednatel pak uhradí Zhotoviteli oprávněné prokazatelné náklady, které Zhotoviteli při realizaci díla vznikly.
10. Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od Smlouvy druhé smluvní straně. V případě nevyzvednutí písemného odstoupení od Smlouvy v úložní době, nastávají účinky doručení, po dohodě Smluvních stran, 10. dnem ode dne doručení oznámení o uložení zásilky.
11. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva může být rovněž ukončena ke dni doručení písemného oznámení Objednatele na adresu sídla Zhotovitele nebo oznámení učiněného Objednatelům prostřednictvím e-mailu se zaručeným elektronickým podpisem

Zhotoviteli, kdy na základě zadávacího řízení podle zákona o zadávání veřejných zakázek uzavřel novou smlouvu, která bude nahrazovat tuto Smlouvu.

XIV. OCHRANA A ZABEZPEČENÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

1. Správce osobních údajů ve vztahu k této Smlouvě je Objednatel. Zpracování osobních údajů je nezbytné pro účely uzavření a splnění Smlouvy. Podrobné informace o zpracování osobních údajů (zejména o účelech, době, rozsahu nebo způsob práce s nimi) jsou uvedeny na internetových stránkách správce na adrese: <http://sdcb.cz/ochrana-osobnich-udaju/>.

XV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Vlastnické právo jakož i nebezpečí škody na plnění díla přejde na Objednatele až po předání díla.
2. Zhotovitel není oprávněn postoupit jakákoli svá práva z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Objednatele, a to ani částečně. V opačném případě je Objednatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit s okamžitou platností.
3. Zhotovitel prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy jsou informace uvedené v čestném prohlášení (omezující opatření ve vztahu k sankcím spojeným s porušováním mezinárodních práv a konfliktem na Ukrajině) předloženém v jeho nabídce pravdivé.
4. Zhotovitel bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů, prokazatelně informuje Objednatele o tom, že se dozvěděl o některé z následujících skutečností:
 - a) osobě, na kterou se vztahují mezinárodní sankce závazné pro Objednatele zakazující vůči takové osobě převod peněžních prostředků¹, vzniklo právo na převod peněžních prostředků, které Zhotovitel obdržel nebo má obdržet od Objednatele za plnění Smlouvy,
 - b) Zhotovitel se stal osobou, na kterou se vztahují mezinárodní sankce závazné pro Objednatele zakazující vůči takové osobě převod peněžních prostředků².

XVI. PRINCIPY ODPOVĚDNÉHO VEŘEJNÉHO ZADÁVÁNÍ

1. Objednatel je přesvědčen, že jednotliví účastníci dodavatelského řetězce realizujícího plnění dle této Smlouvy mají právo na férové platební podmínky a řádné a včasné placení jejich pohledávek vzniklých v souvislosti s řádným plněním jejich povinností, a má zájem na řádné platební morálce napříč dodavatelským řetězcem, na řádném dodržování pracovněprávních předpisů a na snížení negativních dopadů provádění díla na životní prostředí. Za tímto účelem požaduje splnění následujících podmínek ze strany Zhotovitele.

¹ zejména nařízení Rady (EU) č. 269/2014 ze dne 17. března 2014, o omezujících opatřeních vzhledem k činnostem narušujícím nebo ohrožujícím územní celistvost, svrchovanost a nezávislost Ukrajiny (ve znění pozdějších aktualizací), nařízení Rady (EU) č. 208/2014 ze dne 5. března 2014 o omezujících opatřeních vůči některým osobám, subjektům a orgánům vzhledem k situaci na Ukrajině a nařízení Rady (ES) č. 765/2006 ze dne 18. května 2006 o omezujících opatřeních vůči prezidentu Lukašenkovi a některým představitelům Běloruska (ve znění pozdějších aktualizací)

² zejména nařízení Rady (EU) č. 269/2014 ze dne 17. března 2014, o omezujících opatřeních vzhledem k činnostem narušujícím nebo ohrožujícím územní celistvost, svrchovanost a nezávislost Ukrajiny (ve znění pozdějších aktualizací), nařízení Rady (EU) č. 208/2014 ze dne 5. března 2014 o omezujících opatřeních vůči některým osobám, subjektům a orgánům vzhledem k situaci na Ukrajině a nařízení Rady (ES) č. 765/2006 ze dne 18. května 2006 o omezujících opatřeních vůči prezidentu Lukašenkovi a některým představitelům Běloruska (ve znění pozdějších aktualizací)

2. Zhotovitel je povinen stanovit v rámci smluvních vztahů se svými poddodavateli podílejícími se na provádění díla dle této Smlouvy dobu splatnosti faktur stejnou nebo kratší, než je stanovena dle této Smlouvy, včetně zavázání těchto poddodavatelů, aby tak učinili i vůči svým dalším poddodavatelům v rámci celého dodavatelského řetězce podílejícího se na provádění díla dle této Smlouvy.
3. Objednatel je oprávněn vyžádat si od Zhotovitele prokázání splnění jeho povinnosti dle odst. 2 tohoto článku. Zhotovitel je povinen Objednateli prokázat splnění jeho povinnosti dle odst. 2 tohoto článku do pěti (5) pracovních dnů od prokazatelného doručení výzvy Objednatele.
4. Zhotovitel se zavazuje zajistit dodržování pracovněprávních předpisů, zejména zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů (se zvláštním zřetelem na regulaci odměňování, pracovní doby, doby odpočinku apod.), zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů (se zvláštním zřetelem na regulaci zaměstnávání cizinců), a to vůči všem osobám, které se na plnění zakázky podílejí a bez ohledu na to, zda jsou práce na předmětu plnění prováděny bezprostředně Zhotovitelem nebo jeho poddodavateli.
5. Zhotovitel se zavazuje postupovat v rámci provádění díla tak, aby nedocházelo k nadměrnému zatěžování životního prostředí, a tam, kde to bude možné a vhodné, zajistit zejména vhodné postupy pro redukci množství odpadů a používání rozložitelných či opětovně použitelných obalů.

XVII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Obě strany prohlašují, že došlo k dohodě o celém rozsahu této Smlouvy
2. Smlouvu lze měnit pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
3. Jednotlivá ustanovení Smlouvy jsou oddělitelná v tom smyslu, že neplatnost některého z nich nepůsobí neplatnost Smlouvy jako celku. Pokud by se v důsledku změny právní úpravy některé ustanovení Smlouvy dostalo do rozporu s českým právním řádem (dále jen „kolizní ustanovení“) a předmětný rozpor by působil neplatnosti Smlouvy jako takové, bude Smlouva posuzována, jako by kolizní ustanovení nikdy neobsahovala a vztah Smluvních stran se bude v této záležitosti řídit obecně závaznými právními předpisy, pokud se Smluvní strany nedohodnou na znění nového ustanovení, jež by nahradilo kolizní ustanovení.
4. Při ukončení Smlouvy jsou Smluvní strany povinny vzájemně vypořádat své závazky, zejména uhradit veškeré splatné peněžitě závazky podle Smlouvy; zánikem Smlouvy rovněž nezanikají práva, na již vzniklé smluvní pokuty podle Smlouvy.
5. Zhotovitel se zavazuje spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
6. Obě Smluvní strany prohlašují, že bankovní účty, uvedené v této Smlouvě jsou totožné s účty, které plátce daně nahlásil a nechal zaregistrovat u správce daně. V případě změny těchto údajů se obě strany zavazují tuto změnu okamžitě nahlásit správci daně a rovněž druhé smluvní straně této Smlouvy. Nesplnění tohoto ustanovení bude považováno za závažné porušení Smlouvy a může být dle rozhodnutí příjemce plnění i důvodem k okamžitému ukončení Smlouvy.

7. Zhotovitel bere na vědomí, že na tuto Smlouvu se vztahují povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany si tímto ujednávají, že uveřejnění dle tohoto zákona zajistí Objednatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících.
8. Smluvní strany po dohodě souhlasí rovněž s tím, že úplné znění této Smlouvy včetně všech jejích příloh a dalších součástí může být bez omezení zveřejněno i na oficiálních webových stránkách společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. České Budějovice (www.sdcb.cz), eventuálně jiných. Zhotovitel bere dále na vědomí, že Objednatel je povinen či oprávněn tuto Smlouvu, jakož i jiné skutečnosti z ní nebo z jejího naplňování vyplývající, uveřejnit či poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z jiných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět Smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této Smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této Smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato Smlouva měněna či ukončována.
9. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky a veškeré spory z ní se budou řešit před soudy České republiky.
10. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 výtiscích s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
11. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem obou Smluvních stran.
12. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb.
13. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám celý obsah Smlouvy a že ji uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle; na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

Příloha

Položkový rozpočet (výkaz výměr)

České Budějovice dne: 4.6.2025

.....

.....
Objednatel
Mgr. Petr Šindelář
jednatel společnosti

Zhotovitel
Miroslav Zeman