



Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace
Sejkorova 2723/6, 636 00 00 Brno
IČO: 70887039

zápis v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 24

SMLOUVA O DÍLO

číslo: 11/2025/VZ

uzavřená podle § 2586 a následujících
zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

1. SMLUVNÍ STRANY

Objednatel Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace
Sejkorova 2723/6, Židenice, 636 00 Brno
zapsána v Obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl Pr, vložka 24

zastoupený: Ing. Miroslavem Foltýnem, ředitelem

bankovní spojení: KB
číslo účtu: 3725621/0100
IČO: 70887039

DIČ: CZ70887039

Zhotovitel LuSo plus, s.r.o.
Střelnice 19, Brno 628 00
zapsána v Obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl C, vložka 47719

zastoupený: Lubošem Schrámkem, jednatelem společnosti

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
číslo účtu: 3401245002/5500

IČO: 269 52 751
TEL.: 603 442 195

DIČ: CZ269 52 751
FAX: ...

K projednání smluvních a technických záležitostí jsou oprávněni

za objednatele: Ing. et Ing. Jan Seman – 702 180 979, seman@cssbrno.cz

za zhotovitele: Luboš Schrámek, Ing. Martin Schrámek, MBA, LL.M.

K odevzdání a převzetí díla a ke kontrole průběhů prací jsou oprávněni

za objednatele: Ing. et Ing. Jan Seman – 702 180 979, seman@cssbrno.cz

za zhotovitele: Luboš Schrámek, Ing. Martin Schrámek, MBA, LL.M.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Touto smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje svým jménem a na svou odpovědnost dodat objednateli dílo uvedené v tomto článku a objednatel se zavazuje funkční dílo bez vad a nedodělků převzít a zaplatit za něj sjednanou cenu díla. Objednatel má právo odmítnout převzetí díla i pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují. V této souvislosti zhotovitel prohlašuje, že je profesionálem v oboru, který působí v oblasti, která je předmětem této smlouvy a provádí činnosti, které jsou předmětem díla a dále, že disponuje potřebnými zkušenostmi, schopnostmi, vybavením a pracovníky tak, aby byl schopen v plném rozsahu a řádně provést s odbornou péčí všechny činnosti podle této smlouvy, zejména pak řádné a včasné provedení díla.

2.2. Předmětem této smlouvy je provedení díla – **Oprava podlahovin a stěn 1PP DOZP Srdíčko**. Vše plně funkční v rozsahu, kvalitě, způsobem a v termínech daných touto smlouvou o dílo a jejími případnými přílohami.

2.3. Místo provádění díla: Šelepova 5, Brno

2.4. V případě, že objednatel bude požadovat dodatečné stavební práce a dodávky nad rámec sjednaného rozsahu díla (vícepráce), je zhotovitel na písemnou nebo e-mailovou žádost objednatele povinen tyto vícepráce provést. Vícepráce, jejichž finanční objem nepřekročí 5 % ze sjednané ceny díla bez DPH, nemají vliv na termíny provádění díla, nebude-li písemně sjednáno jinak. O provedení víceprací, jejich rozsahu, ceně a případně termínu provedení bude uzavřen písemný dodatek k této smlouvě, a to za podmínek sjednaných v této smlouvě.

3. CENA DÍLA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

3.1. Objednatel se zavazuje zaplatit za provedené dílo cenu ve výši **1 965 911,56 Kč** bez DPH, tj. 2 201 821,- Kč včetně DPH (po halířovém zaokrouhlení, dále jen „cena“). Cena je pevná, konečná, nejvýše přípustná a nepřekročitelná. Cena zahrnuje veškeré přímé i nepřímé náklady na řádné, včasné, kompletní, funkční a bezvadné provedení díla.

3.2. Objednatel je povinen zaplatit zhotoviteli cenu na základě zhotovitelem řádně a dle této smlouvy vystavených faktur. Platby budou prováděny formou bezhotovostní úhrady na bankovní účet zhotovitele.

Zhotovitel bude fakturovat dílo následovně:

Podkladem pro vystavení dílčích daňových dokladů - faktur je objednatelům odsouhlasený a podepsaný Soupis provedených prací a dodávek (SPD). Objednatel se vyjádří k Soupisu provedených prací a dodávek za příslušné období do 10 pracovních dnů ode dne jeho doručení.

3.3. vypuštěn

3.4. Faktury zhotovitele budou vždy obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle zákona a objednatelům odsouhlasený SPD. V případě nutnosti provedení oprav ve vystavené faktuře, bude tato objednatelům vrácena se zdůvodněním zhotoviteli k provedení opravy s tím, že lhůta splatnosti začíná plynout po jejím opětovném doručení.

3.5. **Splatnost faktur** oprávněně vystavených zhotovitelem je **30 dní ode dne prokazatelného doručení faktury objednateli**. Zhotovitel fakturu doručí objednateli v písemné nebo elektronické formě.

3.6. Zhotovitel je oprávněn fakturovat pouze skutečně provedené práce na díle. Zhotovitel přebírá podle § 1765 odst. 2 a § 2620 odst. 2 OZ riziko změny okolností.

3.7. Objednatel je oprávněn bez dalšího neuhradit vystavenou fakturu v případě, že zhotovitel bezdůvodně přeruší práce, je v prodlení s plněním nebo práce provádí v rozporu s touto smlouvou a/nebo dokumentací díla.

3.8. Cena díla může být změněna jen v případě, bude-li objednatelům změněn rozsah díla nebo z důvodu dodatečných víceprací nebo méněprací dle písemného požadavku objednatelů. Před vlastním provedením musí být každá vícepráce technicky a cenově specifikována a písemně odsouhlasena objednatelům. Vícepráce budou oceněny jednotkovými cenami z nabídky zhotovitele, na základě které byla sjednána cena díla v této smlouvě. V případě, že nabídka zhotovitele neobsahuje cenu za některé práce, budou použity jednotkové ceny dle ceníku RTS.

4. DOBA PLNĚNÍ

4.1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v následujících termínech:

- termín zahájení provádění díla: do 16.7.2025
- termín dokončení díla: do 31.7.2025

4.2. Zhotovitel se zavazuje neprodleně informovat objednatelů o všech skutečnostech, které mohou ohrozit splnění jakéhokoli termínu dle této smlouvy.

5. PROVÁDĚNÍ DÍLA A STAVENIŠTĚ

5.1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo řádně, včas a ve sjednané kvalitě a dodržovat veškeré podmínky sjednané v této smlouvě a dokumentaci díla. Objednatel poskytne zhotoviteli při provádění díla součinnost v rozsahu dle této smlouvy.

5.2. Zhotovitel je povinen při realizaci díla dodržovat veškeré právní, technické a technologické postupy. Náradí a zařízení zhotovitele musí odpovídat platným právním a technickým předpisům. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v souladu s dokumentací díla a dalšími dokumenty, pravomocným stavebním povolením (je-li vydáno), dalšími veřejnoprávními rozhodnutími předanými zhotoviteli objednatelům, pokyny investora, objednatelů a pokyny případného koordinátora BOZP dle zákona 309/2006 Sb., v platném znění, dále v souladu s technologickými postupy určenými dodavatelem použitých materiálů a dále v souladu s ČSN, BOZP, dle vyjádření a požadavků správců sítí a ostatních účastníků stavebního řízení, a dále v souladu ostatní legislativou platnou a závaznou v době realizace.

5.3. Zhotovitel je povinen dodržovat pokyny objednatele a tyto řádně a včas plnit. Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění díla sám nebo prostřednictvím třetích osob. Zhotovitel je povinen se takové kontrole ze strany objednatele podrobit a poskytovat objednateli bezodkladně veškerou součinnost.

5.4. Žádná část díla nebude zakryta bez souhlasu objednatele. Zhotovitel se zavazuje prokazatelně (zejména písemně) vyzvat objednatele ke kontrole všech prací, které mají být zakryty nebo se stanou jinak nepřístupnými.

5.5. Plnění, které vykazuje již v průběhu provádění díla vady nebo nedodělky, musí zhotovitel nahradit bezvadným plněním. Neodstraní-li zhotovitel vadné plnění po upozornění objednatele v objednatelém stanovené lhůtě, je objednatel oprávněn (i) odstranit takovou vadu nebo nedostatek sám a/nebo prostřednictvím třetí osoby, veškeré takto vzniklé náklady je objednatel oprávněn započíst na jakoukoli zhotovitelem vůči objednateli vystavenou fakturu (splatnou i nesplatnou), nebo (ii) od smlouvy odstoupit.

5.6. Zhotovitel je oprávněn provést jen takové změny, které byly předem písemně odsouhlaseny objednatelém. Vyhotovení projektové dokumentace včetně případných provedených změn bude předáno objednateli při předání a převzetí díla jako součást předávané dokumentace díla.

5.7. Materiály, které budou použity při realizaci díla dle této smlouvy, musejí odpovídat platným právním a technickým předpisům, dokumentaci díla a musí mít platnou certifikaci, příp. prohlášení o shodě. Zhotovitel se zavazuje nepoužít při provádění díla žádné materiály, o nichž je v době provádění díla známo, že jsou nebo mohou být zdravotně závadné. Případné změny použitých komponentů, výrobků a jiných použitých materiálů musí být předem písemně odsouhlaseny objednatelém.

5.8. Zhotovitel prohlašuje, že převezme staveniště nejpozději v termínu zahájení provádění díla. O předání a převzetí staveniště bude smluvními stranami sepsán zápis. Podpisem zápisu o předání a převzetí staveniště zhotovitel potvrzuje, že je seznámen se situováním inženýrských sítí nacházejících se na staveništi a že je místo provádění díla způsobilé pro řádné a včasné provedení díla. Zhotovitel uhradí jakoukoliv opravu nebo výměnu plynoucí ze zhotovitelem zaviněného poškození inženýrských sítí a/nebo majetku třetích osob. Zhotovitel nese všechna rizika a případné náhrady škod plynoucí z prohlášení v této smlouvě.

5.9. Zhotovitel bude na své náklady udržívat na staveništi pořádek a čistotu, každodenně odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé jeho činností. Dojde-li činností zhotovitele ke znečištění přilehlých komunikací, ostatních ploch, nebo staveniště, je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu a na své náklady znečištění okamžitě odstranit. Po dokončení díla zhotovitel staveniště vyklidí a následně jej objednateli předá ve sjednaném stavu nejpozději do 5 pracovních dnů od předání a převzetí díla bez vad a nedodělků.

5.10. Zhotovitel se zavazuje provádět práce na díle s ohledem na uživatele dílem dotčených nemovitých věcí a okolních nemovitých věcí a provádět dílo tak, aby je svojí činností omezoval jen v minimální možné míře.

6. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ DÍLA

6.1. Dílo je provedeno, je-li dokončeno a předáno. Dokončením díla se rozumí zhotovení kompletního a funkčního díla nejvyššího standardu kvality, bez vad a nedodělků, které je připraveno k řádnému a včasnému předání objednateli. Dílo, které má drobné vady a nedodělky, byť nebrání řádnému užívání díla, není objednatel povinen převzít.

6.2. O předání a převzetí díla bude sepsán předávací protokol. Rozhodne-li se objednatel převzít dílo i s drobnými vadami a nedodělky nebránícími řádnému užívání díla, bude soupis těchto vad a nedodělků s uvedením termínů jejich odstranění součástí předávacího protokolu a zhotovitel bude povinen je v objednatelém stanovených termínech odstranit. Nebude-li termín sjednán, je zhotovitel povinen odstranit vady do 5 pracovních dnů. O odstranění drobných vad a nedodělků bude sepsán protokol.

6.3. Zhotovitel je povinen připravit a doložit při předání a převzetí díla veškerou dokumentaci díla (zejména potřebnou pro případnou kolaudaci díla, provozování díla apod.).

6.4. Nebezpečí škody na díle nese po celou dobu provádění díla zhotovitel, a to od převzetí staveniště. Nebezpečí škody na díle přechází na objednatele okamžikem předání a převzetí kompletního díla bez vad a nedodělků.

7. SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

7.1. V případě prodlení zhotovitele s plněním jakéhokoli termínu (vč. milníků) stanoveného smlouvou, harmonogramem, oboustranně odsouhlaseným zápisem ve stavebním deníku nebo jinak, se zhotovitel zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý započatý den prodlení.

7.2. V případě, že zhotovitel (i) neodstraní zjištěné drobné vady a nedodělky v termínech dohodnutých při předání a převzetí díla, nebo (ii) neodstraní zjištěné vady a nedodělky v termínech dohodnutých v zápise o nepřevzetí díla, (iii) nenastoupí k odstraňování reklamované vady v termínu dle této smlouvy, (iv) neodstraní reklamovanou vadu v termínu dle této smlouvy, je povinen zhotovitel uhradit objednateli 200,- Kč za každou vadu a každý i započatý den prodlení s odstraněním těchto vad a nedodělků.

7.3. V případě porušení (i) povinnosti v oblasti BOZP nebo požární ochrany, nebo (ii) povinnosti o udržování pořádku na staveništi, o odstraňování odpadů a nečistot vzniklé z jeho činnosti apod., je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé dílčí zjištěné porušení smluvně či závaznými předpisy stanovených povinností.

7.4. V případě prodlení objednatele se zaplacením ceny nebo její části podle této smlouvy je zhotovitel oprávněn požadovat po objednateli zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,02 % z nezaplacené částky za každý den prodlení.

7.5. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo smluvních stran na náhradu škody.

8. ZMĚNY A UKONČENÍ SMLOUVY

8.1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen na základě písemné dohody smluvních stran, a to formou po sobě číslovaných dodatků. Za písemnou formu nebude pro účely tohoto ustanovení považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Zápisy ve stavebním deníku se nepovažují za změnu smlouvy.

8.2. Nároky objednatele na zaplacení smluvních pokut za podmínek této smlouvy, nároky ze záruky a další ujednání smlouvy, která mají dle své povahy platit i v případě zániku smlouvy zůstávají zánikem smlouvy nedotčeny.

8.3. Každá smluvní strana je oprávněna odstoupit od této smlouvy, pokud druhá smluvní strana podstatným způsobem poruší svoji smluvní nebo zákonnou povinnost.

8.4. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně, přičemž účinky odstoupení nastanou dnem jeho doručení druhé smluvní straně. Nepřevzme-li strana odstoupení od smlouvy, nebo bude-li doručení zmařeno jinak, má se za to, že odstoupení bylo doručeno 5 den od jeho prokazatelného odeslání na adresu druhé strany.

9. ODPOVĚDNOST ZA VADY A ZÁRUKA

9.1. Zhotovitel odpovídá za vady, které má dílo při předání díla nebo které se projeví v záruční době.

9.2. Zhotovitel poskytuje záruku za jakost a bezvadnost provedeného díla po dobu 24 měsíců ode dne předání a převzetí díla bez jakýchkoli vad a nedodělků. Záruční doba díla neplyne po dobu, po kterou objednavatel nemohl dílo užívat pro jeho vady, za které nese odpovědnost zhotovitel (plynutí záruční doby se přeruší dnem uplatnění práv z vadného plnění objednatel, resp. reklamaci vady, a záruční doba začíná dále plynout dnem řádného odstranění reklamované vady).

9.3. Jestliže se v záruční době vyskytne vada, objednatel ji písemně nebo e-mailem reklamuje u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejím zjištění. Má se za to, že reklamace byla uplatněna včas, jestliže ji objednatel u zhotovitele písemně uplatní nejpozději do 10 dní od uplynutí celé záruční doby a prokáže, že vada vznikla ještě v době trvání záruky. V reklamaci popíše vadu a uvede požadovaný způsob odstranění vady. Neučiní-li tak, má se za to, že požaduje odstranění vady opravou.

9.4. Vada bude zhotovitelem odstraněna co nejdříve podle charakteru vady, nejpozději však do 7 pracovních dnů ode dne doručení reklamace, pokud se smluvní strany písemně nebo e-mailem nedohodnou jinak. Pokud bude vada objednatelům označena jako havarijní, je zhotovitel povinen ji odstranit bezodkladně, nejpozději do 48 hodin.

10. OSTATNÍ USTANOVENÍ

10.1. Zhotovitel se zavazuje, že objednateli nahradí veškerou škodu spočívající v uplatnění jakýchkoli sankcí nebo jiných peněžitých nebo nepeněžitých nároků, které byly uplatněny státními orgány a/nebo financující bankou objednatele vůči objednateli z důvodu na straně zhotovitele, či na straně osob, za které nese odpovědnost. Zhotovitel je povinen v takovém případě veškeré sankce nebo jiné v souladu s tímto ustanovením uplatněné peněžité nároky za objednatele uhradit a veškeré uplatněné nepeněžité nároky vykonat nebo strpět. Zhotovitel je vždy, za všech okolností a ve všech případech povinen učinit vše pro to, aby objednateli v důsledku činnosti nebo nečinnosti zhotovitele nevznikla žádná škoda, a pokud vznikne, tak tuto škodu objednateli nahradit nebo jej jakéhokoli dluhu nebo jiné povinnosti zprostit.

10.2. Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám vzniklým na díle po dobu jeho provádění a proti škodám způsobeným třetím osobám, a to minimálně do výše dvojnásobku ceny díla. Zhotovitel prohlašuje, že jeho pojištění zahrnuje i stavební pojištění a pojištění konkrétního stavebního projektu (díla). Na výzvu objednatele je zhotovitel povinen prokázat sjednané pojištění příslušným certifikátem.

10.3. Zhotovitel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být zveřejněna dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1. Tato smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí právním řádem České republiky, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Smluvní strany vylučují použití následujících ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: § 557, § 2103 věta první, § 2110, § 2111, § 2605 odst. 2, § 2609, § 2628 a § 2630 odst. 2.

11.2. Každé ustanovení této smlouvy, jakož i jakákoliv jeho část, je oddělitelné. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradí po vzájemné dohodě takové ustanovení smlouvy novým platným a účinným ustanovením, které bude co nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory vzniklé z této smlouvy a/nebo s ní související v první řadě vzájemnou dohodou. Smluvní strany se zavazují obrátit se se svými nároky na soud až v případě, kdy se ukáže, že dosažení takové dohody není možné.

11.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží objednatel a jeden zhotovitel.

11.4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy: Rozpočet stavby

11.5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že nebyla uzavřena za jakéhokoliv nátlaku či tísně ani pod hrozbu násilí nebo lstí. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít, a že osoba, která smlouvu jménem dané smluvní strany podepsala, je k tomuto úkonu oprávněna a/nebo řádně zmocněna.

V Brně dne 14.7.2025

V Brně dne 14.7.2025

Ing. Miroslav Foltýn, ředitel
Objednatel

Zhotovitel