

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

„Oprava fasády domova

“

—

I. SMLUVNÍ STRANY

Objednatel :

**Domov pro osoby se zdravotním
postižením „PRAMEN“ v Mnichově,
příspěvková organizace**

Zástupce pověřený jednáním ve věcech:

Smluvních i technických:

Telefon:

E-mail:

Ing. Monika Šumová

602 476 759

monika.sumova@domovpramen.cz

(dále jen „objednatel“)

Zhotovitel :

Sídlem:

Statutární orgán :

IČ:

DIČ:

Zástupce pověřený jednáním ve věcech

Smluvních :

Telefon:

E-mail:

HELLMICH, spol. s r.o.

Mariánské Lázně, Hlavní č.p. 282/144, PSČ 353 01

Zbyněk Hellmich, jednatel společnosti

252 18 948

CZ25218948

Zbyněk Hellmich, jednatel společnosti

777 266 084

zbynek@hellmich.cz

Technických :

Telefon, Fax :

Vlastimil Syrovátka

775 980 137

Bankovní spojení :

Číslo účtu :

Zapsaná:

ČSOB Mariánské Lázně

183168999/0300

v oddílu C, vložka 9613 obchodního rejstříku,
vedeného Krajským soudem v Plzni

(dále jen „zhotovitel“)

II. PODKLADY K PROVEDENÍ DÍLA

1. Podklady k provedení díla:

1) Rozpočet „2025-05-02 Domov Pramen Mnichov“

III. PŘEDMĚT DÍLA

1. Předmětem díla je provedení stavby dle výše uvedeného Položkového rozpočtu stavby, který je nedílnou součástí této smlouvy
2. Zhotovitel se zavazuje provést dílo svým jménem a na vlastní zodpovědnost, ve lhůtách, za cenu a podle podmínek této smlouvy a objednatel se zavazuje řádně provedené dílo převzít a zaplatit za ně dohodnutou cenu.
3. Místem provádění díla je na adrese **Mnichov 142, 353 01 Mariánské Lázně**
4. Zhotovitel je rovněž povinen předat doklady objednateli, potřebné ke kolaudaci stavby (zejména týkající se příslušné zkoušky, revize, atestů materiálů, provozních řádů, které byly předmětem jeho dodávky). Předmětem díla a součástí ceny díla jsou rovněž činnosti, práce a dodávky, které nejsou v podkladech k provedení díla výslovně zmíněny:
 - a) Zařízení staveniště

- b) Úklid prostor, nacházejících se uvnitř i mimo předmětné budovy, dotčených výstavbou současně s dokončením díla;
- c) Součinnost při kolaudačním řízení stavby včetně účasti zhotovitele při místním šetření.
5. Stavbou se rozumí provedení stavební části, dodávka strojů a technologií, jakož i veškerého zařízení, jejich montáž, komplexní vyzkoušení a zkušební provoz v rozsahu položkového rozpočtu, který je nedílnou součástí této smlouvy
6. Veškeré objednané stavební a montážní práce je zhotovitel povinen provést tak, aby byly v souladu s podklady k provedení díla, prováděcími projekty a platnými technickými normami ČR a EU a pokyny nebo technologickými postupy vydanými jednotlivými výrobci stavebních materiálů a výrobků.
7. Veškeré materiály a výrobky pro provedení předmětu díla je zhotovitel povinen dodat v 1. jakostní třídě
8. Objednatel si vyhrazuje právo v průběhu provádění díla rozšířit nebo zúžit rozsah díla. Na základě toho bude upravena cena díla a doba plnění.
9. Objednatel si vyhrazuje přítomnost svou, svého pověřeného zástupce a architekta a stavebního dozoru při provádění díla a zhotovitel je povinen objednatele přizvat k
- a) výběru materiálů, které nejsou jednoznačně specifikovány projektem, zejména obklady, krytiny a ostatní zařizovací nespecifikované předměty,
- b) stanovení barevného řešení,
- c) řešení technických nejasností,
- d) provádění změn oproti projektu,
10. Součástí závazku zhotovitele je též dodržení a splnění bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů, stavebního zákona a norem, platných v době realizace tohoto díla, jakož i ostatních předpisů a zvyklostí, které souvisí s plněním této smlouvy a které mají být zhotoviteli vzhledem k jeho odbornosti a poslání známy.
11. Úplnost a kvalita provedených prací se bude posuzovat z hlediska úplného dosažení uvedeného účelu a s ohledem na platné normy a veškeré kvalitativní, bezpečnostní, hygienické, požární, provozní a jiné předpisy a zvyklosti, které mají být zhotoviteli vzhledem k jeho odbornosti a poslání známy.

IV. DOBA PLNĚNÍ

1. Termíny plnění předmětu díla jsou následující:

(a)	Zahájení díla	01.08.2025
(b)	Dokončení stavby	30.09.2025

S ohledem na klimatické období po dobu provádění prací a s ohledem na požadovaný vysoký standart kvality prováděných prací požaduje objednatel stavební práce zahrnující mokrý proces přerušit vždy ve dnech, kdy teplota vzduchu bude klesat pod +4°C. Tyto dny budou zapsány ve stavebním deníku a o toto období se posouvají v harmonogramu následující termíny dokončení jednotlivých etap výstavby a termín celkového dokončení díla.

2. Termínem dokončení objednaného rozsahu prací se rozumí dokončení všech stavebních prací k předání do užívání.
3. Termínem předání a převzetí provedeného díla se rozumí den převzetí provedeného díla objednatelem.
4. Dodržení doby plnění ze strany zhotovitele je závislé od řádné a včasné součinnosti objednatele dohodnuté v této smlouvě. Po dobu prodlení objednatele s poskytnutím součinnosti není zhotovitel v prodlení se splněním závazku. Součinnost objednatele se vztahuje i na včasnou úhradu splatných závazků vůči zhotoviteli.
5. Den a hodinu, ve kterém bude zhotovitel připraven nabídnout dokončené etapy stavebního díla podle výše uvedeného rozdělení k odevzdání oznámí prokazatelně objednateli nejméně 3 dny předem zápisem do SD. Objednatel je povinen dostavit se v tomto termínu na stavbu k zahájení přejímacího řízení, anebo ve shora uvedené lhůtě stanovit náhradní termín

přejímacího řízení. Pokud při tomto přejímacím řízení nebudou zjištěny závady bránící převzetí a užívání bude mezi oběma stranami sepsán přejímací protokol a za termín dokončení díla bude považován den, ke kterému zhotovitel nabídl dokončené dílo k převzetí. To platí i v případě, že objednatel na nabídku zhotovitele k převzetí nebude v uvedené lhůtě reagovat. Pokud budou zjištěny závady, bránící užívání stavby, bude přejímací řízení přerušeno a zhotovitel musí nabídku opakovat.

6. Případné vícepráce a změny vyžádané objednatelem nad rámec předmětu díla budou zapsány do stavebního deníku !!!

V. CENA DÍLA

1. V ceně díla jsou obsaženy veškeré náklady spojené s provedením díla, zejména náklady na vybudování, provoz, údržbu a likvidaci zařízení staveniště zhotovitele, a to včetně dodávky, dopravy a uskladnění potřebného materiálu, poplatků za vybudování a pronájem zařízení staveniště. Energie, vodné a stočné hradí objednatel.
2. Zhotovitel má právo zastavit provádění prací v případě neplacení faktur po dobu delší než 5 dnů po splatnosti. O dobu pozastavených prací z důvodů na straně objednatele se prodlužuje termín dokončení díla.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě prokazatelného nárůstu cen materiálů a zboží v průběhu provádění Díla, a to o více než 10% u cen uvedených v Položkovém rozpočtu, budou ceny materiálu a služeb poměrně navýšeny. Pro zjištění prokazatelného nárůstu cen materiálu a zboží se bude vycházet z cen materiálu a zboží v daném období zjištěným u pěti dohodnutých dodavatelů předmětného materiálu a zboží.
4. O poměrném navýšení cen materiálu a zboží je Zhotovitel povinen písemně informovat Objednatele, a to formou zápisu ve stavebním deníku podepsaným oprávněnými zástupci obou Smluvních stran nebo dopisem doručeným na adresu Objednatele uvedenou v záhlaví této smlouvy, přičemž v písemném vyrozumění Zhotovitel označí pět dodavatelů těchto materiálů a zboží. Nesdělí-li Objednatel písemné stanovisko k takto oznámenému poměrnému navýšení cen, bude mít Zhotovitel za to, že Objednatel s poměrným navýšením cen bez výhrad souhlasí.

VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Cenu díla uhradí objednatel na základě faktur, které zhotovitel vystaví a odešle objednateli jedenkrát za kalendářní měsíc. Fakturace bude prováděna měsíčně se splatností do 25. dne v kalendářním měsíci následujícím po zúčtovaném kalendářním měsíci, ve kterém zhotovitel prováděl dílo, za dodržení jednotkových cen.
2. Zaplacením faktury se rozumí připsání částky na účet zhotovitele uvedený v této smlouvě.
3. Nedílnou součástí faktury musí být vždy soupis provedených prací, z něhož musí být patrné provedené množství a jednotková cena. Zhotovitel je povinen předat soupis provedených prací vždy do 15. dne v kalendářním měsíci následujícím po zúčtovaném kalendářním měsíci. Objednatel je povinen jej zkontrolovat, zkontrolovat a případné změny opravit či odsouhlasit se zhotovitelem a odevzdat zpět jako podklad pro fakturaci zhotoviteli vždy do 20. dne v kalendářním měsíci následujícím po zúčtovaném kalendářním měsíci.
4. Faktury mohou být objednatelem propláceny do výše 97% celkové ceny díla. Zbývajících 3 % bude zhotoviteli uhrazeny po předání a převzetí řádně dokončeného díla a úplném odstranění všech vad a nedodělků, bránících užívání díla, zjištěných při předání a převzetí díla.
5. Objednatel poskytne zhotoviteli zálohy ve vzájemně odsouhlasených případech. Zálohy budou vždy odečtena ze souvztažných faktur.
6. Objednatel je oprávněn pozastavit úhradu faktur zhotovitele z následujících důvodů:
 - a) zhotovitel bezdůvodně neplní své splatné závazky ke svým dodavatelům stavebních prací, materiálu, zařízení a služeb, dotčených touto stavbou a objednatelem zhotoviteli zaplacených nebo
 - b) zhotovitel opětovně poruší povinnosti stanovené mu touto smlouvou, nebo
 - c) zhotovitel nekvalitně provádí stavební a montážní práce, nedodržuje dílčí dohodnuté termíny
 - d) zhotovitel provádí dílo v rozporu s ujednáním této smlouvy.

Toto pozastavení následuje nejméně 10 dní po písemném upozornění zhotovitele objednatelem.

Proplácení faktur bude obnoveno po odstranění uvedených nedostatků.

7. Pozastavení vyplácení faktur z výše uvedených důvodů není prodloužením objednávky s poskytnutím součinnosti při úhradě splatných závazků.
8. Jednotlivé faktury budou mít náležitosti řádného účetního dokladu. Jednotlivé daňové doklady budou mít náležitosti řádného daňového dokladu.
9. V případě, že faktura vystavená zhotovitelem nebude obsahovat zákonem stanovené náležitosti a dále náležitosti stanovené v této smlouvě, je objednatel oprávněn vrátit ji ve lhůtě splatnosti zhotoviteli k přepracování. V takovém případě počíná běžet nová lhůta splatnosti 5 dní, a to doručením řádně přepracované faktury objednateli.

VII. SOUČINNOST OBJEDNATELE

1. Objednatel je povinen předat zhotoviteli staveniště v termínu: **do 01.08.2025**. O předání staveniště sepiší obě strany zápis. Staveniště bude prosté práv třetích osob nebo jiných závazků a omezení, bránících provádění díla. V případě posunutí termínu předání staveniště objednatelem se o stejnou dobu posouvá termín dokončení zhotovitelem.
2. Objednatel předá zhotoviteli při předání staveniště vytyčené základní směrové a výškové body přesně vymezí hranice staveniště.
3. Objednatel předá zhotoviteli kopii pravomocného stavebního povolení a stanoviska zainteresovaných orgánů a organizací minimálně 5 dní před předáním staveniště.
4. Objednatel předá zhotoviteli projektovou dokumentaci, potřebnou pro realizaci díla dle této smlouvy ve 2 + 1 (pro zakreslení změn) vyhotoveních. Případná další vyhotovení projektové dokumentace předá objednatel zhotoviteli za úhradu.
5. Převzetím staveniště přebírá zhotovitel veškeré povinnosti, které z používání těchto pozemků vyplývají vůči jejich majitelům i vůči ostatním osobám a orgánům, pokud vyplývají ze zákona či jiných předpisů.
6. Veškeré kvalifikované návrhy objednatele na změny oproti schválené projektové dokumentaci v rozsahu předmětu díla, stanoveném v souladu s článkem II. je povinen objednatel předložit v písemné a grafické podobě. Náklady na projednání této změny stavby včetně vypracování projektové dokumentace v souvislosti s návrhem objednatele na změnu stavby jdou k tíži objednatele.
7. Objednatel musí mít smluvně zajištěnou činnost koordinátora bezpečnosti práce o to od předání staveniště zhotoviteli, pokud mu tato povinnost ze zákona vyplývá.
8. Objednatel předá zhotoviteli vytyčení stávajících inženýrských sítí příslušnými majiteli, či správci před zahájením stavebních prací dle dokumentace objednatele.
9. Objednatel je povinen se 1x týdně zúčastnit kontrolního dne organizovaného zhotovitelem.
10. Objednatel je oprávněn doporučit, ale ne určit, zhotoviteli vhodné subdodavatele.

VIII. POVINNOSTI ZHOTOVITELE

1. Zhotovitel je povinen při provádění díla podle této smlouvy postupovat s odbornou znalostí. Zavazuje se dodržovat všeobecně závazné předpisy, technické normy a podmínky této smlouvy. Zhotovitel se zavazuje řídit se podklady k provedení díla, pokyny objednatele, zápisy a dohodami oprávněných pracovníků smluvních stran a rozhodnutími a vyjádřeními dotčených orgánů státní správy.
2. Zhotovitel je povinen zajistit provedení díla v souladu s podmínkami stavebního povolení a stanovisky zainteresovaných orgánů a organizací.
3. Poplatky a případné pokuty za delší užívání, než byla dohodnutá doba hradí zhotovitel za dobu, po kterou je v prodlení z důvodů, ležících na jeho straně, bez možnosti jejich uplatnění u objednatele.
4. Provozní, sociální, případně i výrobní zařízení staveniště, si zabezpečuje zhotovitel v souladu s projektovou dokumentací. Náklady na projekt, vybudování, provozování, zařízení staveniště nejsou součástí smluvní ceny.

5. Zhotovitel je povinen zajistit na své náklady po celou dobu provádění díla řádné označení stavby včetně „Stavba povolena“.
6. Zhotovitel je povinen zabezpečit na své náklady osvětlení staveniště.
7. Zhotovitel zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví vlastních pracovníků, dbá pokynů koordinátora bezpečnosti práce objednatele, pokud zákon vyžaduje, aby jej objednatel měl.
8. Zhotovitel je povinen zabezpečit, aby jeho pracovníci a pracovníci jeho subdodavatelů používali při provádění stavebních prací kvalitní stroje, zařízení, pracovní pomůcky a měřicí přístroje odpovídající současnému stavu dostupné techniky.
9. Zhotovitel je povinen na svůj náklad udržovat v prostorách staveniště a na zhotovovaném díle pořádek a čistotu. V případě, že ani přes upozornění objednatele, zápisem ve stavebním deníku, nebude zajištěn pořádek a čistota do 5 dní po zápisu, je objednatel oprávněn zajistit pořádek a čistotu třetí osobou na náklady zhotovitele. Zhotovitel je povinen takto vynaložené náklady uhradit objednateli do 14 dnů poté, co jej objednatel k tomu vyzve.
10. Zhotovitel je povinen 1x týdně zorganizovat kontrolní den.
11. Zhotovitel prohlašuje, že uzavře řádné pojištění o odpovědnosti za škodu, které bude kryt případné škody vzniklé při provádění předmětu díla zaviněné zhotovitelem.

IX. VEDENÍ STAVEBNÍHO DENÍKU

1. Zhotovitel je povinen vést ode dne, kdy zahájí práce na staveništi podle podkladů k provedení díla, stavební deník v českém jazyce v souladu s příslušným právním předpisem, do kterého je povinen zapisovat všechny důležité okolnosti týkající se stavby, zejména časový postup prací, jejich jakost, zdůvodnění odchylek od projektové dokumentace.
2. Povinnost vést stavební deník končí předáním a převzetím dokončené stavby nebo odstraněním vad a nedodělků z přejímacího řízení.
3. Deník se skládá z úvodních listů, z denních záznamů a příloh. Úvodní listy obsahují všechny důležité údaje o díle, přehled smluv, seznam dokladů a úředních vyjádření a rozhodnutí o díle, přehled zkoušek každého druhu. Denní záznamy se vyhotovují minimálně ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu.
4. Zápisy do stavebního deníku čitelně zapisuje a podepisuje oprávněný zástupce zhotovitele vždy ten den, kdy byly práce provedeny nebo kdy nastaly okolnosti, které jsou předmětem zápisu. Mimo pověřeného zástupce zhotovitele může do stavebního deníku provádět záznamy pouze pověřený zástupce objednatele nebo příslušné orgány veřejné správy.
5. Nesouhlasí-li oprávněný zástupce zhotovitele se zápisem, který učinil objednatel nebo jím pověřený zástupce do stavebního deníku, musí k tomuto zápisu připojit svoje stanovisko nejpozději do tří pracovních dnů, jinak se má za to, že s uvedeným zápisem souhlasí; toto neplatí, jestliže objednatel či zhotovitel neměl k dispozici stavební deník nebo jestliže okolnosti nezávislé na vůli objednatele či zhotovitele znemožnily objednateli či zhotoviteli nahlédnout do stavebního deníku.
6. Účastníci se dohodli, že budou případně měnit obsah této smlouvy také formou zápisů ve stavebním deníku, které musí zejména přesně specifikovat změnu rozsahu předmětu díla a které musí podepsat statutární orgány účastníků. Zhotovitel prohlašuje, že je odborně způsobilý k provedení jakýchkoli stavebních prací, které by navazovaly na projektovou dokumentaci uvedenou v článku II. odstavec 1.2. nebo s ní souvisely.
7. V průběhu pracovní doby musí být stavební deník na stavbě trvale či na výzvu přístupný.

X. PROVÁDĚNÍ KONTROL

1. Objednatel nebo jím pověřený zástupce je oprávněn kontrolovat provádění díla. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi, je objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním díla, a dílo prováděl řádným způsobem.
2. Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele ke kontrole všech prací, které mají být zakryty nebo se stanou nepřístupnými minimálně 2 pracovní dny předem zápisem do stavebního deníku. V případě, že tak zhotovitel neučiní je povinen na žádost objednavatele a na svoje náklady provést odkrytí dodatečně, a to do 3 pracovních dnů poté, co jej o to objednatel požádá.

3. Jestliže se objednatel přes včasné písemné vyzvání nedostaví a neprovede kontrolu prací před zakrytím, bude zhotovitel pokračovat v pracích. Jestliže objednatel bude dodatečně požadovat odkrytí těchto prací, je zhotovitel povinen toto odkrytí provést na náklady objednatele. V případě, že se při dodatečné kontrole zjistí, že práce nebyly řádně provedeny, hradí náklady odkrytí zhotovitel.
4. K provedení kontroly nebo zkoušky zajistí zhotovitel potřebné podmínky a odpovídající přístup, zejména lešení, žebříky, dostatečné osvětlení.

XI. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ DÍLA

1. Zhotovitel je povinen nejpozději 3 dny předem písemně oznámit objednateli, kdy bude předmět díla připraven k předání a převzetí.
2. Podmínkou předání a převzetí díla je úspěšné provedení všech zkoušek předepsaných zvláštními předpisy, platnými normami a projektovou dokumentací a předání dokladů o těchto zkouškách objednateli. Pokud není stanoveno jinak, pak pro dodávku stavebních prací platí specifikace podle úvodních ustanovení katalogů, popisů, jimiž se definuje předepsaná kvalita a způsoby její kontroly, způsoby měření, názvosloví, definice a kde jsou uvedeny základní technické normy týkající se předmětných stavebních prací.
3. Zhotovitel předá objednateli před zahájením přejímky nebo nejpozději v jejím průběhu veškeré listinné doklady vydané v průběhu provádění díla.
4. O předání a převzetí díla sepiší smluvní strany zápis.
5. Objednatel je povinen dílo převzít a zaplatit za něj dohodnutou cenu i pokud obsahuje drobné vady a nedodělky, nebránící užívání.
6. Zhotovitel zakreslí do jednoho vyhotovení projektové dokumentace všechny změny podle skutečného provedení díla a toto vyhotovení předá objednateli spolu s dokončeným dílem.
7. Zhotovitel splní svou povinnost provést dílo jeho řádným ukončením a předáním předmětu díla objednateli. Řádným ukončením díla se rozumí, že předmět díla nevykazuje vady a nedodělky bránící užívání díla.
8. Vadou se rozumí odchylka v kvalitě, rozsahu a parametrech díla stanovených podklady k provedení díla, touto smlouvou a obecně závaznými technickými normami a předpisy.
9. Nedodělkem se rozumí nedokončená práce proti podkladům k provedení díla a podmínkám této smlouvy.
10. Za nedostatky stavebního díla se nepovažují ty drobné neshody v provedení stavebního díla, které dosáhnou optimálních či stanovených hodnot a parametrů nepochybně v závislosti na čase a klimatických podmínkách (např. přirozená vlhkost). Za nedostatky stavebního díla se dále nepovažují ty drobné neshody v provedení stavebního díla, jejichž optimální či stanovené hodnoty a parametry budou dosaženy vyladěním v souladu s uživatelskými podmínkami v rámci dodavatelského servisu po dobu užívání a v návaznosti na klimatické podmínky (např. regulační systémy, ústřední vytápění).
11. Zhotovitel je povinen vyklidit zcela a uklidit staveniště nejpozději do 15 dnů od předání a převzetí řádně dokončeného díla.

XII. ZÁRUČNÍ DOBA – ZODPOVĚDNOST ZA VADY

1. Zhotovitel zodpovídá za to, že dílo je provedeno podle projektové dokumentace, podmínek stavebního povolení, stanovisek zainteresovaných orgánů a organizací a podmínek této smlouvy včetně podkladů k provedení díla dle čl. II a že po dobu záruční doby bude mít vlastnosti dané platnými technickými normami ČR a EU a jednotlivými výrobci stavebních materiálů a výrobků.
2. Zhotovitel zodpovídá za vady, které má předmět díla v čase odevzdání objednateli. Za vady, které se projevily po odevzdání díla, zodpovídá zhotovitel jen tehdy, jestliže byly způsobeny porušením jeho povinností.
3. Zhotovitel nezodpovídá za vady díla, které byly způsobeny použitím podkladů a věcí poskytnutých objednavatelem a zhotovitel, ani při vynaložení veškeré odborné péče, nemohl zjistit jejich nevhodnost anebo na ně písemně upozornil objednatele a ten na jejich použití trval.
4. Zhotovitel nezodpovídá za vady díla, které byly způsobeny zanedbáním řádné údržby a opatrování díla či běžným opotřebením (např. opakování nátěrů čištění lapačů a vpustí atd.).

5. **Záruční doba je 24 měsíců** a začíná běžet ode dne odevzdání dokončeného díla objednateli. Účastníci sjednávají zvláštní záruční dobu ve vztahu k věcem, které zhotovitel opatřil při provádění díla, jejíž délka se určí podle záručních listů jednotlivých výrobců (např. baterie, dveře, pohon vrat atd.).
6. Smluvní strany se dohodly pro případ vady díla, za které odpovídá zhotovitel, že po dobu záruční doby má objednatel právo požadovat a zhotovitel povinnost bezplatně odstranit tyto vady díla.
7. Zhotovitel se zavazuje začít s odstraňováním případných vad díla nejpozději do 20 kalendářních dnů s ohledem na vyjádření stavebního dozoru objednatele ve vztahu ke klimatickým podmínkám nebo v dohodnutém termínu po uplatnění reklamace objednatelem. Posouzení klimatických podmínek z hlediska případné překážky pro odstraňování vad díla je pro zhotovitele závazné. Zhotovitel je povinen vady odstranit v co nejkratším technicky možném termínu stanoveném stavebním dozorem objednatele, pokud se strany nedohodly jinak. Případná dohoda musí mít písemnou formu.
8. V případě, že v průběhu odstraňování reklamované vady bude zjištěno, že se jedná o vadu, jejíž odstranění by si vyžádalo nepřiměřené náklady a která nebrání řádnému užívání díla, může objednatel upustit od požadavku na její odstranění. V tomto případě má právo na přiměřenou slevu z ceny díla.
9. Odmítne-li zhotovitel v průběhu záruční lhůty odstranit reklamovatelné vady nebo nezačal s odstraňováním reklamovaných vad nejpozději do 21 kalendářních dnů s ohledem na stanovisko stavebního dozoru objednatele ke klimatickým podmínkám nebo v dohodnutém termínu po uplatnění reklamace nebo neodstranil reklamované vady v dohodnutém termínu, je objednatel oprávněn dát vady po výzvě k nápravě odstranit na náklady zhotovitele třetí osobou. Tyto náklady budou hrazeny zhotovitelem do 20 dnů poté, co jej k tomu objednatel vyzve.
10. Objednatel je povinen případnou reklamaci vady díla uplatnit bezodkladně a prokazatelně po jejím zjištění písemnou formou k rukám oprávněné osoby zhotovitele.
11. Právo objednatele z vad díla zaniká, pokud objednatel neoznámí vady díla:
 - bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistí,
 - bez zbytečného odkladu poté, kdy je měl zjistit při vynaložení odborné péče při prohlídce při předání a převzetí díla,
 - bez zbytečného odkladu poté, kdy mohly být zjištěny později při vynaložení odborné péče nejpozději však do konce záruční doby.
12. Právo objednatele z vad díla zaniká, pokud nebude objekt provozován v souladu s PD a nebude mu věnována řádná péče (údržba), např. odklízení sněhu, údržba nátěrových hmot, čištění kanalizace (lapačů), apod.

XIII. SMLUVNÍ POKUTY

1. Pokud zhotovitel nesplní termín dokončení celého díla podle této smlouvy, zaplatí objednateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Objednatel si může tuto oprávněnou smluvní pokutu odečíst z následující faktury.
2. Jestliže zhotovitel neodstraní v dohodnutém termínu drobné vady a nedodělky, uvedené v zápisu o předání a převzetí stavby, zaplatí smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každou neodstraněnou vadu nebo nedodělek a každý den prodlení.
3. Jestliže zhotovitel neodstraní v dohodnutém termínu reklamované vady, zaplatí smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každou neodstraněnou reklamovanou vadu a za každý den prodlení.
4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele či zhotovitele na náhradu škody způsobenou zhotovitelem či objednatelem, v částce převyšující smluvní pokutu.
5. Jestliže zhotovitel nevyklidí staveniště v dohodnutém termínu, zaplatí smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
6. Smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy objednatele zhotoviteli k úhradě smluvní pokuty, a to na účet stanovený v této písemné výzvě.
7. Jestliže prodlení objednatele se zaplacením ceny díla nebo její části trvá více než 5 dnů, má zhotovitel nárok smluvní pokutu, která se určí podle sazby 1.000,- Kč za každý den prodlení a každou přijatou fakturu a celkového počtu dnů prodlení, počítaných ode dne uplynutí 5 dnů od splatnosti příslušné pohledávky zhotovitele.

XIV. PODSTATNÉ PORUŠENÍ SMLOUVY

1. Každá ze smluvních stran je, ve smyslu ustanovení § 2001 až § 2005 z.č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, oprávněna odstoupit od této smlouvy v případě podstatného porušení smlouvy druhou smluvní stranou.
2. Podstatným porušením smlouvy ze strany zhotovitele je:
 - a) nedodržení jednotlivě dohodnutých termínů v této smlouvě o více jak 30 kalendářních dní
 - b) provádění předmětu díla v rozporu s projektovou dokumentací a odsouhlasenými změnami nebo platnými normami i přes písemné upozornění objednatele
 - c) nekvalitní provádění stavebních a montážních prací i přes písemné upozornění objednatele
 - d) zhotovitel neoprávněně opustí stavbu nebo jinak projevuje úmysl nepokračovat v konání svých povinností podle smlouvy o dílo,
 - e) zhotovitel zadá celou stavbu jako subdodávku nebo postoupí zakázku bez požadovaného souhlasu objednatele,
 - f) zhotovitel se dostal do úpadku, popř. jde do likvidace, bylo proti němu vydáno rozhodnutí o zahájení konkursního nebo správního řízení, jedná s věřiteli o podmínkách vyrovnání dluhu, nebo v jeho obchodní činnosti pokračuje správce konkursní podstaty, pověřenec nebo správce jmenovaný ve prospěch věřitelů, nebo pokud dojde k jakémukoliv kroku nebo události, které by měly (podle aplikovatelného práva) podobný efekt jako kterýkoli z uvedených kroků nebo událostí.
3. Podstatným porušením smlouvy ze strany objednatele je:
 - a) nedodržení termínu úhrady splatného závazku o více jak 5 dnů.
 - b) Nezajištění koordinátora BOZP, pokud ho zákon vyžaduje.
 - c) Neposkytnutí součinnosti objednateli včetně nedodržení termínů uvedených v VI.3.
 - d) Objednatel se dostal do úpadku, popř. jde do likvidace, bylo proti němu vydáno rozhodnutí o zahájení konkursního nebo správního řízení, jedná s věřiteli o podmínkách vyrovnání dluhu, nebo v jeho obchodní činnosti pokračuje správce konkursní podstaty, pověřenec nebo správce jmenovaný ve prospěch věřitelů, nebo pokud dojde k jakémukoliv kroku nebo události, které by měly (podle aplikovatelného práva) podobný efekt jako kterýkoli z uvedených kroků nebo událostí.
4. Odstoupí-li objednavatel od smlouvy v důsledku podstatného porušení smlouvy zhotovitelem, je oprávněn zadat provedení zbývajících dosud nedodaných dodávek a prací třetí osobě. Strany dále postupují podle příslušných ustanovení z.č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Nároky z titulu náhrady škody zůstávají odstoupením od smlouvy a tímto ujednáním nedotčeny.
5. Odstoupí-li zhotovitel od smlouvy v důsledku podstatného porušení smlouvy objednatelem, strany dále postupují podle příslušných ustanovení z.č. 89/2012 občanského zákoníku. Nároky z titulu náhrady škody zůstávají odstoupením od smlouvy a tímto ujednáním nedotčeny.
6. Obě smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od smlouvy v případě, že na majetek druhé strany byl prohlášen konkurz nebo proti němu bylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnávací řízení.
7. Při odstoupení objednatele nebo zhotovitele od smlouvy je zhotovitel povinen vyklidit staveniště do 15 dnů od doručení písemného oznámení o odstoupení druhé straně.

XV. VLASTNICKÉ PRÁVO A NEBEZPEČÍ ŠKODY

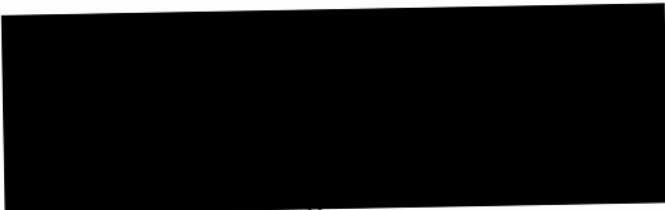
1. Zhotovitel nese nebezpečí škody na zhotovovaném díle od doby převzetí staveniště, až do doby převzetí provedeného díla objednatelem.
2. Vlastnické právo k zhotovované věci, přechází na objednatele postupným zhotovováním díla, jestliže se věci opatřené zhotovitelem při provádění díla stanou součástí předmětných budov; v ostatních případech pak předáním díla; tím **není dotčen nárok zhotovitele na úplné zaplacení ceny za dílo.**

XVI. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti v den podpisu této smlouvy.
2. Měnit nebo doplňovat text této smlouvy je možné jen formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran, či zápisem do stavebního deníku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. K návrhu dodatku se druhá smluvní strana vyjádří písemně ve lhůtě 5 dní po jeho doručení. Po tuto dobu je tímto návrhem vázána strana, která dodatek předložila.
4. Tato smlouva je vypracována v 2 vyhotoveních, ze kterých 1 si ponechá objednatel a 1 zhotovitel.
5. Účastníci si tuto smlouvu přečetli, její obsah je jim srozumitelný a odpovídá jejich pravé a svobodné vůli. Na důkaz toho k ní připojují své podpisy.
6. Přílohy této smlouvy:

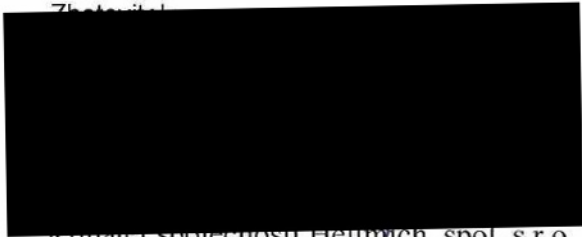
Rozpočet „2025-05-02 Domov Pramen Mnichov“

V Mariánských Lázních, dne 25.07.2025



Ing. Monika Šumová
Ředitelka Domov Pramen

Zhotovitel



objednatel společnosti Henrich, spol. s r.o.

