



SMLOUVA O DÍLO

ČLÁNEK I. **Smluvní strany**

1.
Objednatel: **Domov u studánky**, zastoupený Mgr. Jitkou Beránkovou,
ředitelkou
Sídlo: Anenská Studánka 41, 563 01 Lanškroun
IČ: 008543100
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Tel.: [REDACTED]

dále jen „objednatel“

2.
Zhotovitel: **Radim Oblouk**
Sídlo: Ruská 2050/9, 568 02, Svitavy - Předměstí
IČ: 76606163
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

dále jen „zhotovitel“

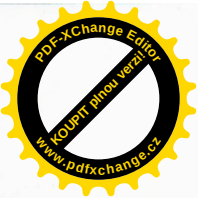
Smluvní strany uzavírají podle ust. § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“) tuto

SMLOUVU O DÍLO

ČLÁNEK II. **Předmět plnění a rozsah smlouvy**

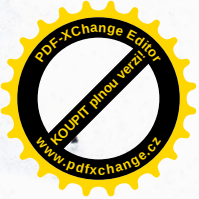
„Architektonická studie: [REDACTED] komunitní bydlení“

1. Předmětem této zakázky je závazek zhotovitele provést pro objednatele na svůj náklad a nebezpečí dílo spočívající ve zpracování návrhu komunitního domu v obci [REDACTED] určeného pro osoby se zdravotním postižením ve třech fázích se specifikací a za podmínek blíže specifikovaných níže této smlouvy – **stavební program, koncept** a



architektonická studie, včetně spolupráce na odhadu nákladů a zajištění územně plánovací informace podle § 37 správního řádu.

2. Cílem díla je vytvoření plně realizovatelné studie nového domu, projednané dotčenými orgány státní správy se souhlasnými stanovisky (HZS, KHS...). Služba DOZP komunitního typu v [REDACTED]
[REDACTED] Každý klient bude mít samostatnou ložnici. Součástí každé domácnosti bude společný pobytový prostor s plně vybavenou kuchyní. Domácnosti budou spojeny centrálním prostorem, kde bude vybudováno zázemí pro personál, technické zázemí a kancelář/e. Objekt bude trvale 24 denně obsazen personálem, neboť se bude jednat o klienty se střední a vyšší mírou potřeby podpory. Počet personálu se bude odvíjet od individuálních potřeb konkrétních klientů, kteří budou v domácnostech bydlet. Vzhled a dispozice objektu budou respektovat okolní exteriér. Předpokládáme přízemní bezbariérovou stavbu a u ní venkovní terasu. Součástí bude kryté parkovací stání pro jedno vozidlo, další parkovací stání a zahradní domek na náradí. Kolem domu budou provedeny sadové úpravy.
3. Zhotovitel podpisem této smlouvy stvrzuje, že měl možnost prohlídky pozemku a seznámil se s geometrickým plánem [REDACTED]
[REDACTED]
4. Na základě výše uvedeného zhotovitel rovněž prohlašuje, že vymezení díla tak, jak je uvedeno v této smlouvě, považuje za vhodné, správné a úplné. Zhotovitel dále prohlašuje, že dle jeho odborného názoru lze dílo popsané v této smlouvě ve sjednaném termínu provést.
5. Předmětem této smlouvy je závazek objednatele řádně provedené dílo převzít a zaplatit za něj zhotoviteli sjednanou cenu (dále též jako „cena díla“).
6. Studii se zhotovitel zavazuje vypracovat dle příslušných ČSN v částech závazných i směrných, odchylky musí být objednatelem odsouhlaseny. Rozsah plnění dle této smlouvy zahrnuje následující fáze výkonů dle výzvy.
7. Dojde – li v průběhu trvání realizace díla ke změně rozsahu díla, a to změnou zadání ze strany objednatele, zavazují se smluvní strany [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
8. Zhotovitel se zavazuje provést dílo osobně. Zhotovitel současně výslovně prohlašuje, že je oprávněn vykonávat vybrané a odborné činnosti projektování v oboru pozemních staveb a interiérových staveb, což stvrzuje svým podpisem této smlouvy.
9. Zhotovitel se zavazuje poskytnout objednateli další výkony a služby související s vypracováním studie. K provedení speciálních výkonů je zhotovitel oprávněn sjednat si poradce a specialisty, to však pouze po předchozím projednání s objednatelem. V tomto případě nese zhotovitel ve vztahu k objednateli odpovědnost za služby poskytnuté jím sjednanými poradci a specialisty. Zhotovitel



se zavazuje prokázat objednateli na jeho žádost do třiceti dnů od vznesení žádosti, že poradci a specialisté jsou zhotovitelem řádně smluvně zavázáni ke spolupráci na plnění předmětu díla dle této smlouvy, že mají řádné oprávnění k činnosti a zákonem stanovenou profesní kvalifikaci k zajištění požadovaného výkonu nebo služby.

ČLÁNEK III.

Fáze plnění, doba plnění, předání a převzetí díla

1. Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele dílo, a to v následujících fázích 1, 2 a 3, a to s následující náplní činností:

a) FÁZE 1: PŘÍPRAVA ZAKÁZKY / STAVEBNÍ PROGRAM

- spolupráce s Pardubickým krajem a objednatelem při sestavení stavebního programu:
 - potřeby cílové skupiny, požadavky na provoz objektu,
 - funkce stavby a její provozní schéma,
 - nároky jednotlivých funkcí na provoz,
 - ověření podmínek stavby [REDACTED]
- ověření souladu se stavebními podmínkami a územně plánovací dokumentací (včetně konzultace se stavebním úřadem) – součástí odevzdané studie bude předběžná územně plánovací informace od příslušného stavebního úřadu podle §37 správního řádu
- stanovení hrubého odhadu předpokládaných nákladů stavby dle objemu a základní charakteristiky.
- výstup této fáze: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

b) FÁZE 2: KONCEPT

- na základě schváleného stavebního programu bude zpracován:
 - návrh dispozičního uspořádání,
 - návrh umístění stavby na pozemku a její návaznost na okolí, přístupy, zahrada,
 - inspirační podklady a pracovní skici,
 - min 3 ks ideových vizualizací (orientační vzhled domu, objem, hmota).
- Výstup této fáze: koncept architektonického řešení ve formátu PDF, který bude sloužit pro připomínkování Pardubického kraje a objednatele,
- výstup ve formátu PDF bude zhotovitelem doručen [REDACTED]
[REDACTED]

c) FÁZE 3: ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

- zpracování připomínek Pardubického kraje a Domova u studánky
- dokumentace/architektonická studie bude splňovat následující kritéria/obsahovat:

- půdorysy v měřítku 1:100 včetně návrhu rozmístění vybavení (sanita, lůžka, sedací nábytek, stoly, pračky, sušička, technické zařízení),
 - pohledy a řez objektu v měřítku 1:100,
 - návrh situace stavby na pozemku,
 - vizualizace objektu se zákresem do okolí,
 - stanovení předpokládaných nákladů stavby (dle objemu a náročnosti),
 - spolupráce na technických a finančních údajích pro studii proveditelnosti (dle pokynů zadavatele, ne žádosti IROP),
 - vyžádání a doložení předběžné územně plánovací informace dle § 37 správního řádu.
- výstupy této fáze:
 - [REDACTED] CZ
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

2. Zhotovitel se zavazuje objednateli předat dílo, resp. architektonickou studii, nejpozději [REDACTED]. O předání a převzetí díla bude sepsán Předávací protokol (dále též jako „protokol“). Zhotovitel je povinen připravit a doložit u předávacího a přejímacího řízení čistopis vyhotovení studie blíže specifikované v článku II. této smlouvy. Studie bude zhotovitelem vypracována v jednom barevném velkoformátovém paré. Případná další paré budou objednateli účtována jako vícetisky.
3. Objednatel není povinen převzít dílo, které bude vykazovat vady či nedodělky zjištěné při přebírání díla. Obsahuje – li dílo, které je předmětem předání a převzetí vady nebo nedodělky, musí protokol obsahovat soupis zjištěných vad a nedodělků, dohodu o způsobu a termínech jejich odstranění, popřípadě o jiném způsobu narovnání. Pokud objednatel požaduje odstranění vad díla, opakuje se předávací řízení v nezbytně nutném rozsahu po odstranění nedostatků, pro které objednatel odmítnul předmět díla převzít.
4. Zhotovitel je povinen ve stanovené lhůtě odstranit vady nebo nedodělky dle odst. 2 tohoto článku smlouvy i v případě, kdy podle jeho názoru za vady a nedodělky neodpovídá. Náklady na odstranění vad v těchto sporných případech nese až do doby rozhodnutí soudu zhotovitel.
5. Pokud objednatel v průběhu realizace díla neposkytne zhotoviteli potřebnou součinnost, ke které se na základě této smlouvy zavázal, jedná se o prodlení na straně objednatele. V případě prodlení objednatele se o dobu trvání tohoto prodlení zhotoviteli prodlužuje sjednaná doba plnění.

ČLÁNEK IV.

Cena díla

1. Smluvní cena díla (dále také jako „sjednaná cena“) v rozsahu smlouvy dle článku II. ve spojení s článkem III. se stanovuje jako cena pevná, neměnná po celou dobu realizace, resp. nejvýše přípustná a činí za všechny fáze:



sjednaná cena díla 187 550,- Kč včetně DPH, slovy jedno sto osmdesát sedm tisíc pět set padesát Kč včetně DPH

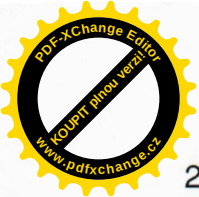
2. Sjednaná cena obsahuje veškeré náklady včetně nákladů souvisejících, nezbytných k řádnému a včasnému provedení díla a zisk zhotovitele. Sjednaná cena dále zahrnuje i předpokládaný vývoj cen v daném oboru, včetně předpokládaného vývoje kurzu české měny k zahraničním měnám až do doby dokončení díla.
3. Sjednaná cena dle odst. 1 tohoto článku smlouvy může být změněna pouze za níže uvedených podmínek:
 - změna sazby DPH;
 - dojde – li při provádění díla k dohodě smluvních stran o změně rozsahu díla a sjednání nové ceny díla.

ČLÁNEK V. **Platební podmínky**

1. Objednatel se podpisem této smlouvy zavazuje uhradit zhotoviteli fakturu ve výši dle článku IV. na účet zhotovitele uvedený v záhlaví této smlouvy.
2. Právo zhotovitele na vystavení faktury – výše dle článku IV, vzniká až po zhotovitelem bezvadném předání a převzetí díla objednatelem, tj. po podpisu Předávacího protokolu oběma smluvními stranami, resp. po podpisu protokolu o odstranění všech vad a nedodělků zhotovitelem. V tomto případě je objednatel povinen uhradit fakturu zhotovitele nejpozději do 14 dnů ode dne následujícího po dni doručení faktury objednateli.
3. Faktury musí splňovat náležitosti daňového dokladu v souladu s právními předpisy a zvyklostmi. Objednatel je oprávněn vrátit zhotoviteli bez zaplacení fakturu, která nemá náležitosti uvedené v tomto ustanovení nebo vykazuje jiné vady. Současně s vrácením faktury sdělí objednatel zhotoviteli důvody vrácení. V závislosti na povaze vady je zhotovitel povinen fakturu včetně jejích příloh opravit nebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti faktury. Nová lhůta splatnosti začíná běžet ode dne doručení objednateli opravené nebo nově vyhotovené faktury s příslušnými náležitostmi, splňující podmínky této smlouvy. Úhradou se rozumí odepsání fakturované částky z účtu objednatele.

ČLÁNEK VI. **Smluvní sankce**

1. Za nedodržení termínu předání díla dle odst. 2 článku III. této smlouvy je zhotovitel povinen zaplatit objednateli za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve [redacted] článku IV. této smlouvy.

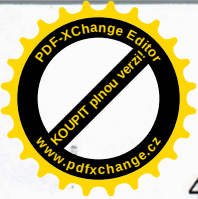


2. Za nesplnění termínu odstranění reklamované vady vznikne objednateli právo na smluvní pokutu. V tomto případě je zhotovitel povinen zaplatit objednateli za každý den prodlení smluvní [REDACTED]
[REDACTED]
3. Za prodlení s úhradou jednotlivých faktur je zhotovitel oprávněn po objednateli požadovat zákonný úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
4. Vznikne-li na díle škoda, ztráta nebo jakákoliv jiná újma v době do přechodu nebezpečí škody na díle na objednatele, zhotovitel na své náklady odstraní vzniklou škodu, ztrátu nebo jinou újmu a uvede dílo nebo jeho části do bezvadného stavu a do souladu s podmínkami smlouvy. Zhotovitel je rovněž odpovědný za jakékoliv ztráty nebo škody na díle objednatele či třetích osob způsobené zhotovitelem v průběhu provádění jakýchkoliv prací a služeb při plnění nebo v souvislosti s plněním povinností podle této smlouvy.
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. Strana povinná je povinna zaplatit sankci podle této smlouvy na účet strany oprávněné do 14 dnů po obdržení vyúčtování příslušné sankce. Objednatel je oprávněn, zejména v případě, kdy zhotovitel ve stanovené lhůtě neuhradí smluvní pokutu, odečíst ze svých závazků vůči zhotoviteli své finanční nároky na smluvní pokutu, kterou zhotoviteli vyúčtuje. Jednotlivé smluvní pokuty lze sčítat.
6. Ustanovení této smlouvy o smluvních pokutách se nedotýkají nároku na náhradu způsobené škody, tj. objednatel je oprávněn požadovat náhradu případné škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, v plné výši. Pokud není v ostatních ustanoveních smlouvy uvedeno jinak, zaplacení smluvní pokuty zhotovitelem objednateli nezbavuje zhotovitele závazku splnit povinnosti dané mu touto smlouvou. Oprávněnost nároku na smluvní pokutu není podmíněna žádnými formálními úkony ze strany objednatele.

ČLÁNEK VII.

Povinnosti smluvních stran

1. Zhotovitel se zavazuje respektovat veškeré pokyny objednatele, týkající se realizace předmětného díla.
2. Zhotovitel je povinen upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnost daných pokynů objednatele k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení odborné péče.
3. Objednatel je povinen poskytnout zhotoviteli potřebnou součinnost pro plnění závazků vyplývajících zhotoviteli z této smlouvy.

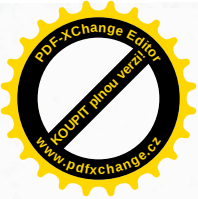


4. Obě smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o předmětu této smlouvy, a to i po jejím ukončení. Výjimkou je poskytování informací státním orgánům v souladu s právními předpisy. [REDACTED]
- [REDACTED]

ČLÁNEK VIII.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy z důvodu podstatného porušení smlouvy.
2. Objednatel má právo odstoupit od smlouvy v případě podstatného porušení smlouvy zhotovitelem, a to za předpokladu, že:
 - Zhotovitel přenese v rozporu s touto smlouvou svá práva nebo povinnosti plynoucí zhotoviteli z této smlouvy na jiný subjekt.
 - Zhotovitel opakovaně nerealizuje dílo podle smlouvy nebo opakovaně zanedbává realizaci svých povinností daných smlouvou.
 - Zhotovitel nedodržel jakost a garantované parametry díla.
 - Zhotovitel neobstarává, zanedbává obstarávání, odmítá nebo není schopen obstarat potřebné věci či služby na realizaci a dokončení díla v souladu se smlouvou.
 - Zhotovitel je v insolvenčním řízení nebo v likvidaci.
3. V případě odstoupení objednatele od smlouvy ve výše uvedených případech je objednatel prostřednictvím třetí osoby oprávněn dílo nebo jeho část dokončit, případně upravit nebo jinak uvést do souladu s podmínkami smlouvy. V takovém případě všechny náklady převyšující sjednanou cenu díla dle této smlouvy spojené s dokončením nebo uvedením díla či jeho části do souladu se smlouvou uhradí zhotovitel na účet objednatele [REDACTED] platebního dokladu objednatele. Objednatel je oprávněn odečíst ze svých finančních závazků vůči zhotoviteli své finanční nároky na úhradu výše uvedených nákladů, které zhotoviteli účtuje. Tímto ustanovením nejsou dotčeny ostatní nároky objednatele dané mu touto smlouvou.
4. V případě odstoupení objednatele od smlouvy z důvodu podstatného porušení smlouvy zhotovitelem nemá zhotovitel nárok na zaplacení sjednané ceny díla podle článku IV. této smlouvy, a to ani na její poměrnou část, pokud se objednatel se zhotovitelem nedohodnou písemně jinak. Zhotovitel je pouze oprávněn žádat po objednateli to, o co se objednatel zhotovováním předmětu díla obohatil. Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok objednatele na náhradu případné škody a zaplacení smluvní pokuty.
5. Zhotovitel má právo odstoupit od smlouvy v případě podstatného porušení smlouvy objednatelem. Podstatným porušením smlouvy objednatelem se rozumí případ, kdy se objednatel přes opakovaná upozornění zpozdil o více [REDACTED]



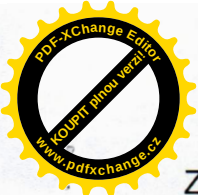
úhradou faktury, kterou přijal a nevrátil v souladu s touto smlouvou či ani přes opakovaná upozornění zhotovitele neposkytl zhotoviteli potřebnou součinnost při provádění díla.

6. V případě odstoupení zhotovitele od smlouvy z důvodu podstatného porušení smlouvy objednatelem, má zhotovitel nárok na zaplacení poměrné části ceny díla odpovídající rozsahu provedeného díla. Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok zhotovitele na náhradu případné škody a zaplacení smluvní pokuty.
7. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva ruší.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto smlouvou.

ČLÁNEK IX.

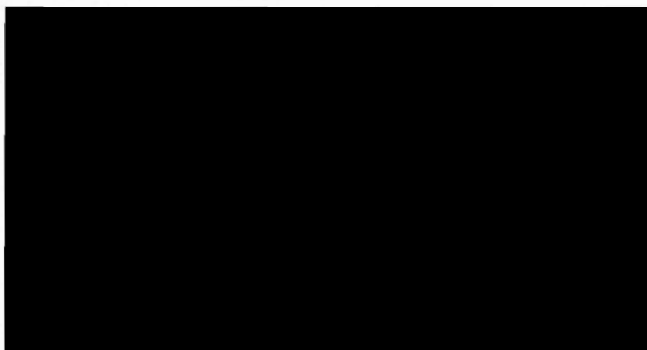
Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající platným právním řádem ČR, zejména pak příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
3. Účastníci si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že obsahuje jejich skutečnou a pravou vůli, prostou omylu a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.
4. Smluvní strany se dohodly, že Domov u studánky bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
5. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
6. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva uveřejněna [REDACTED]
[REDACTED] je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.



Za objednatele:

V Anenské Studánce dne 18.8.25



Za zhotovitele:

Ve Svitavách dne 23.7.2025

