

SMLOUVA O DÍLO na provedení díla

„Celková oprava bytu – Přichystalova 66, byt č. 32, Olomouc“

Číslo SOD zhotovitele:	Číslo SOD objednatele: 39/2025	
------------------------	--------------------------------	--

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami dle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ve znění pozdějších předpisů

I. Smluvní strany

1. Objednatel: Statutární město Olomouc
se sídlem Horní náměstí 583
779 11 Olomouc
IČO: 00299308 DIČ: CZ 00299308
zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s. (dále jen SNO, a.s.)
IČO 25898736
se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc
zast. Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva a Ing. Věrou Vyhňákovou, členkou
představenstva
kontaktní osoba ve věcech technických za Správu nemovitostí Olomouc, a.s., Školní 202/2, 779 00
Olomouc:
Jiří Mach, vedoucí provozního oddělení SNO, a.s.
j.mach@sno.cz

2. Zhotovitel: Pavel Schlosser
se sídlem: Dolní novosadská 84/15, 779 00, Olomouc – Nové Sady
IČO: 05234450 DIČ: XXXXXXXXXX
Bankovní spojení: XXXXXXXXXX
Odpovědný zástupce pro věci smluvní a technické:
Pavel Schlosser, tel: XXXXXXXXXX pavelschlosser@email.cz

II. Preambule

1. Výše označené smluvní strany výslovně prohlašují, že se dohodly na použití ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
2. Zhotovitel prohlašuje, že s ohledem na plnění předmětu díla a na své závazky disponuje kapacitami stavebních techniků, přípravářů a rozpočtářů pro řádné a včasné zhotovení díla.

III. Předmět díla

1. Předmětem plnění je provedení díla s názvem:

„Celková oprava bytu – Přichystalova 66, byt č. 32, Olomouc“ - v souladu s:

- a) touto smlouvou vč. jejích příloh
 - b) provedenou prohlídkou a zaměřením na místě samém
 - c) cenovou nabídkou, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy
 - d) dalšími obecně závaznými technickými podmínkami uvedenými v právních a technických předpisech, ČSN, návody výrobců a případně požadavky dodavatelů konkrétních dodávek
2. Zhotovitel se zavazuje provést dílo na svůj náklad a nebezpečí. Zhotovitel provede dílo s potřebnou péčí v ujednaném čase a obstará vše, co je k provedení díla potřeba.

3. Provedením díla se rozumí stavební i technologická část díla vč. průzkumů pro zahájení výstavby. Jde o úplné a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací a včetně dodávek potřebných materiálů, strojů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení provozuschopného díla tak, aby bylo zkolaudovatelné, bude-li zkolaudováno vč. provedení všech dalších činností souvisejících s dodávkou stavebních a montážních prací, konstrukcí a zařízení.

IV. Termín plnění

1. Zhotovitel se zavazuje realizovat předmět plnění v těchto termínech:
 - a) předání a převzetí staveniště **ihned po uzavření smlouvy**
 - b) zahájení prací: **po předání a převzetí staveniště**
 - c) dokončení díla **do 30. 1. 2026**
 - d) odstranění zařízení staveniště a jeho vyklizení: **do 30. 1. 2026**
2. Dílo je dokončeno, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu. Není-li předvedena způsobilost díla sloužit svému účelu, považuje se za nedokončené a objednateli neplyne povinnost jej převzít. Je-li předvedena způsobilost díla sloužit svému účelu, objednatel převezme dokončené dílo s výhradami, nebo bez výhrad.
3. Případně-li poslední den lhůty pro dokončení díla na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty pracovní den nejbližší následující.

V. Cena díla

1. Cena díla je smluvními stranami sjednána na základě výsledků výběrového řízení ve výši: **440.000,- Kč bez DPH**, tj. 492.800,- Kč vč. zákonné sazby DPH platné v době uzavření této smlouvy.
Cena díla bude uváděna s přesností na 2 desetinná místa s matematickým zaokrouhlením na setiny.
2. V případě změny DPH se příslušně mění i celková cena díla včetně DPH. Pro účely této změny ceny vč. DPH není nutno uzavírat dodatek smlouvy.
3. V případě, že se jedná o plnění, které podléhá režimu přenesené daňové povinnosti podle § 92e z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“), kdy jsou poskytnuty stavební a montážní práce odpovídající kódům 41-43 klasifikace produkce CZ-CPA, postupuje zhotovitel v souladu s ust. §92a ZDPH. Daňový doklad bude obsahovat náležitosti dle § 29 ZDPH s citací „daň odvede zákazník“. Zákazníkem podle ZDPH se v této smlouvě rozumí objednatel. Zhotovitel se zavazuje vystavit a předat objednateli daňový doklad nejpozději do osmi pracovních dnů po uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Cena díla je platná po celou dobu realizace díla, kryje veškeré náklady nezbytné k řádnému a včasnému provedení díla (např. včetně dopravy, montáže, poplatků za skládkovné, zábor veřejného prostranství, likvidaci a odvoz sutí, materiálu apod.). Stejně tak obsahuje i předpokládané náklady vzniklé vývojem cen a mezd v národním hospodářství po dobu realizace díla. Cena díla je sjednána na základě soupisu prací a cenové nabídky zhotovitele.
5. Každá změna rozsahu předmětu plnění a ceny díla bude řešena po dohodě smluvních stran uzavřením písemného dodatku k této smlouvě.
6. Zhotovitel nemá právo domáhat se změny ceny díla z důvodů chyb nebo nedostatků v cenové nabídce, která tvoří přílohu č. 1.
7. Záloha na cenu díla se nesjednává.
8. V případě méněprací se zhotovitel zavazuje na ně přistoupit a nebude uplatňovat právo na náhradu škody, která mu případně v důsledku méněprací vznikla.
9. Zhotovitel výslovně prohlašuje, že jeho cena díla zahrnuje celé dílo, vč. souvisejících prací a materiálu nutných k provedení díla. Rozsah díla je mu znám. Zhotovitel nemá nárok na úhradu jakýchkoli dalších nákladů, které by mu při provádění díla vznikly a které mu byly nebo mohly být známy na základě prohlídky objektu, či z kterékoli části zadávacích podmínek.

VI. Platební podmínky

1. Platby ceny díla budou prováděny bezhotovostně na bankovní účet zhotovitele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě daňových dokladů – faktur, podle skutečně provedených a odsouhlasených prací, vystavených za sledované období v členění dle přílohy č. 1 (úplné nebo dílčí plnění) a dle požadavků uvedených v tomto článku smlouvy s lhůtou splatnosti do 30 dnů po jejich prokazatelném obdržení objednatelem. Částky na fakturách budou uváděny s přesností na 2 desetinná místa s matematickým zaokrouhlením na setiny. Konečná faktura musí obsahovat přehled všech již vystavených a uhrazených faktur (za jednotlivá dílčí plnění) s uvedením cen bez DPH.
2. Nedílnou součástí každého daňového dokladu bude soupis provedených prací a zjišťovací protokol. Zhotovitel je povinen předat objednateli tyto dokumenty ve 2 originálech.
3. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je datum převzetí prací (dílčí nebo úplné) objednatelem, tj. datum schválení (podpisu) zjišťovacího protokolu včetně soupisu provedených prací objednatelem.
4. Zhotovitel se zavazuje použít na faktuře bankovní účet zveřejněný v registru plátců podle § 96 ZDPH.

5. Příjemce zdanitelného plnění (objednatel) si vyhrazuje právo uplatnit institut zvláštního způsobu zajištění daně z přidané hodnoty ve smyslu § 109a ZDPH, pokud poskytovatel zdanitelného plnění (zhotovitel) bude požadovat úhradu za zdanitelné plnění na bankovní účet, který nebude nejpozději ke dni splatnosti příslušné faktury zveřejněn správcem daně v příslušném registru plátců daně (tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup). Obdobný postup je příjemce zdanitelného plnění oprávněn uplatnit i v případě, že v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění bude o poskytovateli zdanitelného plnění zveřejněna v příslušném registru plátců daně skutečnost, že je nespolehlivým plátcem. V případě, že nastanou okolnosti umožňující příjemci zdanitelného plnění uplatnit zvláštní způsob zajištění daně podle § 109a ZDPH bude příjemce zdanitelného plnění o této skutečnosti poskytovatele zdanitelného plnění informovat. Při použití zvláštního způsobu zajištění daně bude příslušná výše DPH zaplacená na účet poskytovatele zdanitelného plnění vedený u jeho místně příslušného správce daně, a to v původním termínu splatnosti. V případě, že příjemce zdanitelného plnění institut zvláštního způsobu zajištění daně z přidané hodnoty ve shodě s tímto ujednáním uplatní, a zaplatí částku odpovídající výši daně z přidané hodnoty uvedené na daňovém dokladu vystaveném poskytovatelem zdanitelného plnění na účet poskytovatele zdanitelného plnění vedený u jeho místně příslušného správce daně, bude tato úhrada považována za splnění části závazku příjemce odpovídajícího příslušné výši DPH sjednané jako součást sjednané ceny za zdanitelné plnění.
6. Objednatel si vyhrazuje právo neuhradit zhotoviteli cenu díla, či její část v případě, že zhotovitel nebude disponovat bankovním účtem zveřejněným v registru plátců. Tímto postupem se objednatel nedostává do prodlení a zhotovitel není oprávněn domáhat se na objednateli úroků z prodlení.

VII. Práva a povinnosti objednatele

1. Objednatel se zavazuje po uzavření této smlouvy předat zhotoviteli staveniště a určit zdroj vody a el. energie, v případě zpracované projektové dokumentace tuto předat v písemné formě.
2. Objednatel se zavazuje umožnit vyměření ploch, montáž a vstup do míst majících souvislost s plněním dle této smlouvy tak, aby nebyla narušena doba plnění, ke které se zhotovitel zavázal.

VIII. Práva a povinnosti zhotovitele

1. Zhotovitel se zavazuje, že osoby uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy (vyjma kontaktní osoby ve věcech smluvních) se budou podílet na realizaci díla po celou dobu jeho provádění, uvedená osoba ve věcech technických bude vykonávat své povinnosti po celou pracovní dobu a dobu provádění díla. Uvedené platí, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Zhotovitel nemá nárok na úhradu ceny za práce, dodávky a služby, které provedl v rozporu se SOD a nebyly předem oznámeny Oznámením změny a odsouhlaseny objednatelem.
3. Zhotovitel se zavazuje průběžně informovat objednatele o realizaci díla a ihned informovat objednatele o jakémkoliv změně mající vliv na předmět či termín plnění.
4. Zhotovitel se zavazuje koordinovat práce s ostatními zhotoviteli a zavazuje se současně strpět případné omezení svých prací ze strany těchto zhotovitelů.
5. Zhotovitel se zavazuje dodržovat pokyny objednatele. Za předpokladu, že pokyny objednatele jsou nevhodné, je zhotovitel povinen na tuto skutečnost objednatele upozornit.
6. V případě, že objednatel uhradí daňový doklad, popř. daňové doklady na cenu za práce, dodávky či služby které zhotovitel neprovedl a nedodal v souladu s položkovým rozpočtem, je zhotovitel povinen předmětné práce, dodávky či služby provést či dodat, nebo vrátit cenu zpět (vystavit opravný daňový doklad - dobropis) dle povahy konkrétního případu a dle rozhodnutí objednatele. Uvedené platí i pro případ, bude-li tato skutečnost zjištěna v záruční době. Bude-li uvedené mít za následek vrácení či krácení dotací, uhrazení sankcí či penále ze strany objednatele, zavazuje se zhotovitel uhradit objednateli tuto část dotací včetně úhrady případných sankcí či penále.
7. Zhotovitel se zavazuje na vyžádání předložit objednateli pojištění (smlouvu) odpovědnosti za škodu způsobenou dodavatelem třetí osobě a stavebně montážní pojištění (pojištění stavebních a montážních rizik, která mohou vzniknout v průběhu provádění stavebních nebo montážních prací na celou dobu provádění díla až do termínu předání a převzetí) a maximální spoluúčasti 10% na pojistném plnění v obou případech. Zhotovitel se zavazuje disponovat platnou pojistnou smlouvou po celou dobu plnění díla dle této smlouvy.
8. Zhotovitel vyzve objednatele k převzetí řádně dokončeného díla v dostatečném předstihu.
9. Zhotovitel se zavazuje předat objednateli veškeré doklady související s realizací předmětu plnění, které si vyžádají kontrolní orgány a umožnit kontrolu stavebního deníku a případně zápis do něj.

IX. Záruční doba

1. Záruční doba se sjednává v délce **60 měsíců** od převzetí díla v předávacím řízení objednatelem.

2. Záruční doba na stroje, technologická zařízení a další movité věci a drobný majetek, pro něž výrobce stanovuje jinou záruční dobu, než výše uvedenou, se sjednává v délce lhůty poskytnuté výrobcem, nejméně však v délce 24 měsíců od převzetí díla v předávacím řízení objednatelem.
3. Záruční doba neběží po dobu, po kterou nemůže objednatel dílo řádně užívat pro vady, za které nese odpovědnost zhotovitel, tj. ode dne uplatnění reklamace do dne vyřízení reklamace zhotovitelem. O dobu, po kterou nemohl objednatel dílo řádně užívat, se záruční doba prodlužuje.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení § 2605 odst. 2 občanského zákoníku, kdy pro případ, že bude dílo převzato a následně bude objevena zjevná vada, vznikají objednateli práva z odpovědnosti za vady dle občanského zákoníku.

X. Sankční ujednání

1. Cenou díla se pro účely tohoto článku rozumí cena díla v Kč bez DPH.
2. V případě, že zhotovitel vymění osobu v čl. I. odst. 2 této smlouvy (vyjma kontaktní osoby ve věcech smluvních) bez souhlasu objednatele, je objednatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý jednotlivý případ takovéto výměny.
3. V případě, že zhotovitel nepřevezme staveniště do termínu uvedeném v čl. IV. odst. 2 písm. a) této smlouvy, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** za každý i započatý den prodlení.
4. V případě, že dílo nebude dokončeno v termínu sjednaném v čl. IV. odst. 2 písm. c) této smlouvy, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** za každý i započatý den prodlení.
5. V případě, že zhotovitel neodstraní vady uvedené v Zápise o předání, převzetí a odevzdání díla do 7 dní od převzetí díla objednatelem, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** za každý i započatý den prodlení do doby odstranění poslední vady.
6. V případě, že objednatel vytkne zhotoviteli porušení kterékoliv jeho povinnosti v souvislosti s užíváním staveniště a ze strany zhotovitele nedojde do pěti dnů od tohoto okamžiku k nápravě, je zhotovitel povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** pro každý případ takového vytknutí.
7. V případě, že opakovaně zhotovitel neuposlechne pokynů koordinátora BOZP, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** pro každý případ.
8. Neodstraní-li zhotovitel reklamovanou vadu ve stanoveném, příp. dohodnutém termínu, zavazuje se uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši **5.000 Kč** za každou vadu a k tomu **1.000 Kč** za každý i započatý den prodlení.
9. Pokud zhotovitel nenastoupí a neodstraní vady, jež způsobily havárii, ve lhůtě do 5 kalendářních dnů, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** za každý i započatý den, o který odstraní vady později.
10. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy o dílo jsou splatné na výzvu objednatele.
11. Smluvní strany se dohodly ve vztahu k smluvním pokutám dle tohoto článku smlouvy na vyloučení použití § 2050 občanského zákoníku, v platném znění. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo objednatele požadovat po zhotoviteli náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty i nad její výši.
12. Smluvní pokuty dle tohoto článku smlouvy lze udělit i opakovaně, za předpokladu, že zhotovitel po výzvě ke sjednání nápravy zajišťovanou povinností opětovně nesplnil.

XI. Vlastnictví díla, přechod nebezpečí škody na věci

1. Objednatel se stává vlastníkem díla okamžikem zpracování materiálů a výrobků.
2. Nebezpečí škody na díle a všech jeho částech, péče o nezabudované materiály a jejich správa včetně rizik jejich ztráty nebo poškození, nese po celou dobu provádění díla zhotovitel až do převzetí díla objednatelem jako celku.

XII. Zánik smlouvy

1. Smlouva o dílo může být ukončena **dohodou** smluvních stran, **odstoupením** či **výpovědí**. Další možnosti jsou dány občanským zákoníkem.
2. Zánikem smlouvy nezanikají nároky na smluvní pokuty nebo náhradu škody.
3. Odstoupení od smlouvy: Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od smlouvy ze zákonem stanovených důvodů nebo z důvodů vymezených v této smlouvě.
4. Objednatel je oprávněn od smlouvy odstoupit:
 - a) Pokud zhotovitel nezhájí stavební práce k dokončení díla do 10 dnů od termínu pro zahájení stavebních prací dle této smlouvy
 - b) Pokud zhotovitel provádí dílo v rozporu s povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy nebo obecně závaznými právními předpisy a zhotovitel neučiní nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě
 - c) Pokud zhotovitel vědomě uvede nepravdivé skutečnosti

5. Výpověď: Objednatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Smlouva je ukončena dnem doručení výpovědi zhotoviteli. Tento způsob ukončení smlouvy bude objednatelům užit jen v odůvodněných případech.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
2. Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou předmětu plnění dle čl. III. této smlouvy, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní, kvantitativní a jiné nezbytné podmínky k bezvadné realizaci díla a že disponuje takovými personálními, strojovými a technickými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou k provedení díla nezbytné a že mu k okamžiku uzavření této smlouvy o dílo nejsou známy žádné zjevné ani skryté překážky, které by mu bránily k řádnému a včasnému provedení díla. Zhotovitel dále prohlašuje, že neshledal nic, co by mu jakkoliv bránilo provést dílo řádně a v dobách stanovených touto smlouvou o dílo.
3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny na základě dohody smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu dodatku podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran, ledaže je v této smlouvě sjednáno jinak. Veškeré dodatky a přílohy vzniklé po dobu plnění smlouvy se stávají její nedílnou součástí.
4. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že jsou obsahem této smlouvy právně vázáni a že nepodniknou žádné kroky, které by mohly zmařit její účinky. Současně prohlašují, že pro případ objektivních překážek k dosažení účelu této smlouvy si poskytnou vzájemnou součinnost a budou jednat tak, aby i za změněných podmínek mohlo být tohoto účelu dosaženo. Vědomé uvedení nepravdivých skutečností zakládá druhé straně právo odstoupit od smlouvy. Objednatel je také oprávněn požadovat při vědomém uvedení nepravdivých informací náhradu škody.
5. Zhotovitel bere na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva včetně všech dodatků bude statutárním městem Olomouc uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle příslušných ustanovení zákona o registru smluv.
7. Stane-li se tato smlouva neplatnou, neúčinnou či dojde k jejímu zrušení v souladu s občanským zákoníkem či touto smlouvou, nevztahuje se neplatnost či neúčinnost či důvod zrušení na ustanovení týkající se sankčních ujednání.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení obdrží zhotovitel.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:
příloha č. 1 - cenová nabídka ze dne: 12. 9. 2025

Podpisy a otisky razítek smluvních stran

V Olomouci, dne:

V Olomouci, dne:

Objednatel	Zhotovitel
Statutární město Olomouc, zast. Správou nemovitostí Olomouc, a.s. zast. Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva	Pavel Schlosser
a Ing. Věrou Vyhňákovou členkou představenstva	