



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: 12/2025/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 1093/19, Brno 628 00
zapsána v Obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl C, vložka 47719

zastoupený: Luboš Schrámek
Ing. Martin Schrámek, MBA, LL.M.

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

IČO: 26952751
TEL.: +420 777 892 505

DIČ: CZ26952751
TEL: +420 603 442 195

K projednání smluvních a technických záležitostí jsou oprávněni

za objednatele: Ing. et Ing. Jan Seman
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
Autorský dozor: Ing. Roman Kulíšek
BOZP/PO: Mgr. Jiří Řeřucha - 721 477 802
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 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 neomezuje. V této souvislosti zhotovitel prohlašuje, že je profesionálem v oboru, který působí v oblasti stavebnictví 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 – **sanační opatření Domu sociální prevence Podnásení 20, Brno**. Vše v rozsahu, kvalitě, způsobem a v termínech daných touto smlouvou o dílo a jejími přílohami, která zahrnuje:

- **položkový soupis prací a dodávek (rozpočet) jako příloha č. 1**

- **projektová dokumentace jako příloha č. 2**

(vše výše uvedené dále také společně jako „dokumentace díla“)

Dílo bude provedeno v podrobnostech dle projektové dokumentace vypracované: Ing. Roman Kulíšek, Laštůvkova 39, 63500 Brno, ČKAIT 1003391, pododdíl sanace: Lenka Poláková, WTA 00045.

2.3. Je povinností zhotovitele si bez zbytečného odkladu s řádnou péčí prostudovat veškerou dokumentaci díla, která tvoří součást této smlouvy a/nebo se týká provedení díla, vč. dokumentace díla, která mu byla případně předána v průběhu realizace díla objednatel a bezodkladně písemně upozornit objednatele na veškeré možné rozpory a/nebo problémy zjištěné v této dokumentaci díla. Zhotovitel prohlašuje, že se seznámil s dokumentací díla, nemá k ní žádné výhrady a nebude z důvodu případných nedostatků v dokumentaci díla uplatňovat žádné vícenáklady nebo vícepráce, že je na základě dokumentace díla schopen provést dílo řádně a včas a bude snášet veškeré případné následky a škody spojené s nedostatečným seznámením se s dokumentací díla.

2.4. Místo provádění díla: Podnásení 384/20, Brno 602 00

2.5. Objednatel je oprávněn dle vlastního uvážení jednostranně upravit rozsah díla i v průběhu provádění díla (omezit, rozšířit či jinak upravit) a zhotovitel je povinen objednatel požadované změny akceptovat. 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.

2.6. Za vícepráce nejsou považována plnění ve sjednaném rozsahu díla podle této smlouvy, které zhotovitel měl či mohl vzhledem ke své odbornosti předpokládat, a to bez ohledu na to, zda jsou výslovně uvedena v této smlouvě nebo dokumentaci díla – tyto práce je zhotovitel povinen provést bez nároku na úpravu termínu plnění či sjednané ceny díla podle této smlouvy.

3. CENA DÍLA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

3.1. Objednatel se zavazuje zaplatit za provedené dílo cenu ve výši **4 407 976,14 Kč bez DPH**, tj. **5 333 651,13 Kč včetně 21% DPH** (dále jen „cena“). Cena je pevná, konečná, nejvýše přípustná a nepřekročitelná. Cena je podrobně rozepsána ve výkazu výměr, přičemž zhotovitel zaručuje úplnost výkazu výměr dle § 2621 odst. 2 OZ. Cena zahrnuje veškeré přímé i nepřímé náklady na řádné, včasné, kompletní a bezvadné provedení díla.

3.2. K uvedené ceně bude účtována DPH v příslušné výši ve smyslu zákona o DPH, v platném znění. V případě změny sazeb DPH je rozhodující cena díla bez DPH a není potřeba další dohody mezi stranami smlouvy o změně ceny.

3.3. Objednatel je povinen zaplatit zhotoviteli cenu na základě zhotovitelem řádně a dle této smlouvy vystavených faktur. Smluvní strany sjednávají, že objednatel není povinen poskytnout zhotoviteli zálohu.

3.4. Smluvní strany se dohodly na měsíční fakturaci, a to na základě daňových dokladů vystavených zhotovitelem a zaslaných objednateli. Objednatel uhradí zhotoviteli 90 % z fakturované částky bez DPH. 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. Objednatel se vyjádří k Soupisu provedených prací a dodávek za příslušné období do 10 pracovních dnů ode dne jeho doručení.

3.5. Objednatel je oprávněn z každé faktury neuhradit 10 % ceny bez DPH, kdy tato část tvoří pozastávku. Tuto pozastávku zaplatí objednatel zhotoviteli následujícím způsobem:

- a) první polovinu pozastávky (5 % z ceny díla bez DPH) uhradí objednatel zhotoviteli na základě jeho písemné nebo e-mailové výzvy po splnění následujících podmínek: (i) protokolární předání a převzetí díla objednatelům a (ii) odstranění všech drobných vad a nedodělků uvedených v protokolu o předání a převzetí díla, včetně podpisu protokolu o odstranění i těchto drobných vad a nedodělků objednatelům;
- b) druhou polovinu pozastávky (5 % z ceny díla bez DPH) objednatel zhotoviteli na základě jeho písemné nebo e-mailové výzvy po splnění následujících podmínek: (i) uplynutí záruční doby a (ii) odstranění všech případných záručních vad, včetně podpisu protokolu o odstranění záručních vad objednatelům.

3.6. Dojde-li ke snížení výše zádržného pod výše uvedenou hodnotu, je zhotovitel povinen doplnit sumu zádržného do dohodnuté výše, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy objednatelům k doplnění zádržného.

3.7. Faktury zhotovitele budou vždy obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle zákona. 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.

3.8. **Splatnost faktur** oprávněně vystavených zhotovitelem je **30 dní ode dne prokazatelného doručení faktury objednateli**. Zhotovitel fakturu doručí objednateli v písemné nebo elektronické formě na adresu fakturace@cssbrno.cz.

3.9. Dnem zaplacení se rozumí den odepsání částky z účtu objednatele.

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

3.11. Smluvní strany sjednávají, že konečná faktura vystavená zhotovitelem v souladu s touto smlouvou bude obsahovat přehled a vyúčtování všech objednatelům zaplacených a/nebo zhotovitelem vystavených faktur k úhradě ceny díla, zádržného, případných méněprací nebo víceprací, výslednou cenu díla a část ceny díla zbývající k úhradě. Smluvní strany dále sjednávají, že konečná faktura bude obsahovat prohlášení zhotovitele: „Zhotovitel prohlašuje, že fakturovaná částka je konečnou cenou díla a že kromě nároků uvedených v této konečné faktuře nemá vůči objednateli z této smlouvy o dílo žádné další nároky a ani v budoucnu nebude žádné další nároky vůči objednateli uplatňovat, a to s výjimkou případných nároků na úroky z prodlení v případě prodlení objednatele s úhradou jeho splatných závazků vůči zhotoviteli z této smlouvy.“

3.12. 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.

3.13. Cena díla může být změněna jen v případě, bude-li objednatel změněn rozsah díla nebo z důvodu dodatečných víceprací nebo méněprací dle písemného požadavku objednatele. 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 platné pro aktuální období.

4. DOBA PLNĚNÍ

4.1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v následujících termínech:

- termín zahájení provádění díla: 15.10.2025
- termín dokončení díla: 30.12.2025
- termín protokolárního předání a převzetí díla: 31.12.2025

Milníky (závazné a penalizovatelné termíny):

- termín dokončení díla

4.2. Objednatel si vyhrazuje právo na jednostrannou změnu termínů provádění díla, a to bez uvedení důvodu. V takovém případě dojde k posunu všech navazujících termínů vč. termínu dokončení díla a termínu protokolárního předání a převzetí díla. Celková doba realizace díla (v kalendářních dnech) zůstane nezměněna. Zhotovitel nemá právo na úpravu rozsahu díla, ceny nebo jiných požadavků souvisejících s tímto posunem. Objednatel si dále vyhrazuje právo na posun (prodloužení) termínu dokončení díla, jakož i na úpravu harmonogramu s ohledem na podmínky financování díla.

4.3. Zhotovitel se zavazuje neprodleně informovat objednatele o všech skutečnostech, které mohou ohrozit splnění jakéhokoliv termínu dle této smlouvy.

4.4. Dostane-li se zhotovitel do prodlení při provádění díla z důvodu vyšší moci, prodlužují se termíny sjednané v této smlouvě o dobu, kterou určí objednatel po projednání se zhotovitelem. Zhotovitel nebude mít nárok na platby za žádné výlohy vzniklé z tohoto prodlení, ledaže by se na tom zhotovitel s objednatelem písemně dohodli.

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. Smluvní strany vylučují použití § 2591 OZ.

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 objednatelem, pokyny investora, objednatele 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 (včetně pokynů AD) a tyto řádně a včas plnit. Pokud zhotovitel nesplní pokyn objednavatele bez zbytečného odkladu, je objednatel oprávněn zapsat pokyn do stavebního deníku, případně poslat zhotoviteli písemný příkaz. Pokud ani zápis do stavebního deníku a/nebo písemný pokyn objednatel nebude zhotovitelem splněn do 3 dnů od jeho zápisu a/nebo doručení, je objednatel oprávněn uskutečnit opatření, které sám uzná za vhodné pro vykonání prací na účet zhotovitele. Objednatel je oprávněn započítat všechny takto vzniklé náklady vůči částkám fakturovaným zhotovitelem a/nebo částkám, které bude povinen v budoucnu uhradit dle této smlouvy. Uplatnění oprávnění plynoucích z tohoto ustanovení v žádném případě neomezují odpovědnost zhotovitele za vykonané dílo. Zhotovitel je povinen splnit pokyny objednatele okamžitě, pokud se vztahují k záležitostem ve vztahu k veřejnosti, přilehlým nemovitým věcem a/nebo dodržování právních předpisů.

5.4. Zhotovitel je povinen vést stavební deník (dále také jen „SD“) v souladu s právními předpisy. Do stavebního deníku zapisuje zhotovitel všechny skutečnosti rozhodné pro plnění smlouvy a provádění díla, tedy zejména údaje o postupu prací včetně jejich jakosti, klimatické podmínky, odstranění všech vad a nedodělků zjištěných při kontrolách objednatele, pokynech objednatele a jejich splnění, údaje potřebné k posouzení prací orgány státní správy pro výkon státního stavebního dohledu a ostatních činností a další. Povinnost vést stavební deník končí dnem odstranění všech vad a nedodělků. V průběhu pracovní doby musí být stavební deník na staveništi trvale k dispozici. Denní zápisy do stavebního deníku provádí oprávněný zástupce zhotovitele, zejména jeho stavbyvedoucí vždy v den, kdy byly práce provedeny nebo kdy nastaly okolnosti, které jsou předmětem zápisu. Do stavebního deníku mohou zapisovat potřebné skutečnosti též oprávnění zástupci objednatele, zpracovatelé projektové dokumentace a příslušné orgány státní správy. Zápisy se vyhotovují minimálně ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou smluvní stranu.

5.5. Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění díla sám nebo prostřednictvím třetích osob, zejména autorského dozoru (AD). Zhotovitel je povinen se takové kontrole ze strany objednatele podrobit a poskytovat objednateli bezodkladně veškerou součinnost. Zástupce zhotovitele (stavbyvedoucí) je povinen účastnit se pravidelných kontrolních dnů stavby.

5.6. 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. Výzva ke kontrole musí být zaslána nejméně 5 pracovních dnů předem na e-mail objednatele uvedený v této smlouvě. O každé provedené kontrole bude smluvními stranami sepsán zápis (minimálně ve formě zápisu do SD). V případě, že objednateli nebude provedení kontroly dle předchozích odstavců umožněno a/nebo zhotovitel neposkytne k provedení kontroly potřebnou součinnost, je objednatel oprávněn provést a zhotovitel povinen umožnit provedení dodatečné kontroly. Zhotovitel nese veškeré náklady spojené s provedením dodatečné kontroly. Při opakovaném porušení povinnosti součinnosti zhotovitele při provádění kontroly objednatel je objednatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

5.7. 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.

5.8. Zhotovitel se zavazuje v průběhu provádění díla zaznamenávat do jednoho vyhotovení projektové dokumentace veškeré změny, které vznikly při provádění prací. Zhotovitel je oprávněn provést jen takové změny, které byly předem písemně odsouhlaseny objednatelém. Toto vyhotovení projektové dokumentace včetně případných provedených změn bude předáno objednateli při předání a převzetí díla jako součást předávané dokumentace díla.

5.9. 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.

5.10. Objednatel je oprávněn dát zhotoviteli příkaz přerušit práce je-li ohrožena bezpečnost prováděného díla, život nebo zdraví osob nebo hrozí-li jiné škody. Zhotovitel je povinen činit neprodleně opatření k nápravě. O dobu přerušení prací se však termín dokončení díla a termín protokolárního předání a převzetí díla neprodlužuje. Zhotovitel se dále zavazuje přerušit práce na základě písemného rozhodnutí objednatele. V případě, že se objednatel rozhodne přerušit práce z titulu vadného, technicky chybného a/nebo smlouvě neodpovídajícího plnění a/nebo dodávky smlouvě neodpovídajícího materiálu, zařízení nebo jiné věci dodané zhotovitelem, nevzniká zhotoviteli nárok na prodloužení termínů plnění. Po dobu tohoto přerušení se zhotovitel zavazuje dílo řádně zajistit a zabezpečit před poškozením, zničením nebo jinou ztrátou jeho hodnoty. Pokud je přerušeno provádění díla:

- a) uvedeno v harmonogramu;
- b) dáno technologickými postupy;
- c) z důvodu neplnění a/nebo porušení smlouvy ze strany zhotovitel nebo z důvodů, za které nese odpovědnost zhotovitel;
- d) nevyhnutelné pro klimatické podmínky;

e) nevyhnutelné s ohledem na bezpečnost a řádné provádění díla, nese náklady takového přerušení zhotovitel.

5.11. Smluvní strany dále sjednávají, že § 2627 odst. 1 a 2 OZ se nepoužije. Skryté překážky týkající se místa provádění díla, nemají dopad na povinnost zhotovitele provést dílo řádně a včas za podmínek této smlouvy, a to i kdyby to mělo pro zhotovitele znamenat provedení díla za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí třetích osob nebo s prodlením. Zhotovitel není oprávněn provádění díla přerušit. Odmítne-li zhotovitel v provádění díla pokračovat, může objednatel od smlouvy odstoupit.

5.12. Zhotovitel je oprávněn pověřit provedením části díla subdodavatele jen s předchozím písemným souhlasem objednatele. Zhotovitel odpovídá v plném rozsahu za plnění subdodavatele a za škody způsobené jeho působením. Objednatel může kdykoli požádat zhotovitele, aby bezodkladně odvolal subdodavatele, u něhož má objednatel pochybnost o jeho způsobilosti nebo který je nedbalý v řádném plnění svých povinností, a zhotovitel je povinen této žádosti vyhovět.

5.13. Zhotovitel zabezpečí na stavbě při provádění díla trvalou přítomnost stavbyvedoucího, který musí být odborně způsobilou osobou pro výkon této činnosti a bude oprávněn jednat za zhotovitele.

5.14. Zhotovitel prohlašuje, že převezme staveniště nejpozději v termínu zahájení provádění díla. O předání a převzetí staveniště bude smluvními stranami sepsán zápis (minimálně zápisem do SD). 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.

5.15. 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.

5.16. Zhotovitel v plném rozsahu odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v prostoru staveniště, a to bez ohledu na to, o jaké osoby se jedná. Zhotovitel vybaví všechny osoby, které s jeho vědomím vstoupí na staveniště, osobními ochrannými pracovními prostředky. Zhotovitel se zavazuje neumožnit bez souhlasu objednatele přístup na staveniště osobám, které se bezprostředně nepodílejí na provádění díla.

5.17. 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.

5.18. 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 objednatel 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. Pokud objednatel dílo nepřevzme, uvede v zápise důvod jeho nepřevzetí. Vykazuje-li dílo vady, bude v protokolu uveden výčet zjištěných vad včetně objednatel určeného termínu jejich odstranění. Po odstranění nedostatků, pro které objednatel odmítl dílo převzít, bude předávací řízení zopakováno. Zhotovitel splní svoji povinnost provést dílo až odstraněním všech vad a nedodělků a předáním díla bez jakýchkoli vad a nedodělků. Rozhodne-li se následně objednatel převzít dílo i s drobnými vadami a nedodělky nebránícími řádnému užívání díla, postupuje se dále přiměřeně podle předchozího odstavce.

6.4. Pokud zhotovitel jakékoliv vady a nedodělky, uvedené v předávacím protokolu, nebo jakékoliv vady a nedodělky, uvedené v zápise o nepřevzetí díla, neodstraní v objednatel stanoveném termínu, je objednatel oprávněn nechat odstranit vady a nedodělky třetí osobou, přičemž v takovém případě má objednatel nárok na slevu díla odpovídající výši nákladů na odstranění vad nebo nedodělků třetí osobou. Dílo se pak považuje za předané v okamžiku odstranění vad nebo nedodělků třetí osobou. Další případné nároky objednatel vůči zhotoviteli podle této smlouvy zůstávají objednateli zachovány.

6.5. Zhotovitel je povinen připravit a doložit při předání a převzetí díla následující doklady, a to vždy ve třech vyhotoveních:

- a) zápisy o kontrolách prací, které mají být zakryty nebo se stanou nepřístupnými,
- b) originál stavebního deníku,
- c) revizní knihy, revizní zprávy, montážní deníky pořízené v průběhu provádění díla,
- d) návod obsluhy a údržby dodaných zařízení v českém jazyce, je-li relevantní,
- e) záruční listy vztahující s k jednotlivým komponentům, výrobkům a jiným zhotovitelem použitým materiálům,
- f) dokumentace skutečného provedení díla,
- g) doklady o likvidaci vzniklých odpadů, je-li relevantní,
- h) vyhotovení projektové dokumentace se zaznamenanými změnami, které vznikly při provádění prací,
- i) fotodokumentaci zhotovení důležitých konstrukčních fází díla a prací, které budou zakryty nebo se stanou nepřístupnými, nebyly-li již předány dříve v průběhu provádění díla,
- j) ostatní doklady, které vyplývají z předmětu smlouvy nebo které si objednatel vyžádá a které mají vztah k plnění díla, které jsou např. nutné ke kolaudaci díla,
- k) prohlášení o shodě, certifikáty a atesty všech materiálů.

6.6. Nebezpečí škody na díle nese po celou dobu provádění díla zhotovitel, a to od převzetí staveniště. Nebezpečí škody na díle přechází na objednatel 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 1000,- 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 1000,- 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 2000,- Kč za každé dílčí zjištěné porušení smluvně či závaznými předpisy stanovených povinností.

7.4. V případě prodlení s vyklízením staveniště je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.

7.5. V případě, že zhotovitel v rozporu s ustanoveními této smlouvy pověří provedením části díla subdodavatele bez předchozího písemného souhlasu objednatele, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč za každého subdodavatele a každý i započatý den porušení povinnosti.

7.6. V případě, že zhotovitel v rozporu s ustanoveními této smlouvy nevede řádně stavební deník, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den porušení této povinnosti.

7.7. V případě, že zhotovitel poruší povinnost stanovenou touto smlouvou, u které není v tomto článku smlouvy ani jinde ve smlouvě stanovena jiná výše smluvní pokuty, zavazuje se zhotovitel uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý jednotlivý případ a každý započatý den prodlení.

7.8. V případě, že zhotovitel v rozporu s ustanoveními této smlouvy poruší závazek mlčenlivosti, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti.

7.9. 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 0,025 % z nezaplacené částky za každý den prodlení.

7.10. 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. Podstatným porušením smlouvy se rozumí zejména:

a) prodlení zhotovitele s plněním nepeněžitých závazků delší než 7 kalendářních dnů, zejména prodlení zhotovitele s umožněním kontroly, prodlení s plněním jakéhokoli termínu dle této smlouvy nebo harmonogramu, prodlení se splněním oprávněné a na základě této smlouvy učiněné výzvy, pokynu nebo požadavku objednatele,

b) provádění díla zhotovitelem nikoli řádně a v souladu s touto smlouvou nebo dokumentací díla, zejména tehdy, pokud v důsledku tohoto hrozí, že dílo bude mít vady, nebude dosahovat požadované kvality zpracování, nebude schopno sloužit k účelu v této smlouvě ujednaného nebo nebude provedeno řádně a včas, a to v případě, že zhotovitel nezjedná nápravu ani do 7 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy objednatele (nepovede-li se takovou výzvou doručit, pak do 10 kalendářních dnů od jejího odeslání),

c) opakované nebo zvláště hrubé porušení povinností zhotovitele stanovených touto smlouvou. Objednatel je dále oprávněn od smlouvy odstoupit v následujících případech:

(1) se zhotovitelem bude zahájeno insolvenční řízení dle insolvenčního zákona;

(2) zhotovitel vstoupí do likvidace;

(3) zhotovitel v průběhu provádění díla neodstraní vadu, na které byl objednatelem písemně upozorněn, a to bez zbytečného odkladu po upozornění nebo ve lhůtě stanovené objednatelem;

(4) opakované a/nebo zvláště hrubé porušení předpisů BOZP a PO;

(5) zhotovitel odmítne bez vážného důvodu převzít staveniště;

(6) zjištění skrytých překážek, pro které není možné v provádění díla pokračovat;

(7) zhotovitel nebude schopen plnit svoje závazky ze smlouvy;

(8) zhotovitel bude platebně neschopný;

(9) pokud bude ve vztahu k majetku zhotovitele jmenován insolvenční správce a/nebo likvidátor;

(10) vůči majetku zhotovitele byl nařízen výkon rozhodnutí;

(11) byl uskutečněn úkon a/nebo nastala jiná okolnost týkající se zhotovitele a/nebo jeho majetku, která má podle rozhodného práva podobný účinek nebo následek jako okolnosti či úkony dříve uvedené;

(12) zhotovitel bez přiměřeného důvodu nezačal nebo nepokračuje s realizací díla v souladu s touto smlouvou.

8.4. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně, přičemž účinky odstoupení nastanou dnem jeho doručení druhé smluvní straně. Nepřevezme-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.

8.5. Objednatel je oprávněn přenést na zhotovitele všechny následky plynoucí z odstoupení od smlouvy o dílo, zejména náhradu ušlého zisku, následky plynoucí z nutnosti uzavřít novou

smlouvu o dílo s jiným zhotovitelem, náklady na opravy vad a nedodělků, penále, pokuty a/nebo škody, které bude nucen objednatel v souvislosti s odstoupením od smlouvy uhradit.

8.6. Plnil-li zhotovitel pouze zčásti, může objednatel od této smlouvy dle svého volby odstoupit buď jen ohledně nesplněného zbytku plnění, nebo ohledně celého plnění. V případě, že dojde k odstoupení od této smlouvy jako celku (tedy ohledně celého plnění), je zhotovitel povinen vrátit objednateli nejpozději ve lhůtě 7 kalendářních dnů od odstoupení od smlouvy všechny dosud zaplacené platby a následně dílo demontovat a na své náklady odvézt z místa plnění.

8.7. Odstoupí-li objednatel od smlouvy co do doposud neprovedené části díla, je oprávněn převzít doposud provedenou část díla a dokončit dílo sám nebo prostřednictvím třetích osob. Současně je objednatel v takovém případě oprávněn zastavit jakékoli další platby zhotoviteli až do doby, kdy bude dílo dokončeno, přičemž po úplném dokončení díla uplatní objednatel vůči zhotoviteli náhradu škody ve výši částky, o kterou celková cena dokončeného díla, včetně nákladů na opravy doposud provedené části díla, převyší nevyplacenou část ceny díla dle smlouvy, jakož i cenu, kterou musel objednatel zaplatit za dokončení díla 3. osobě a s tímto spojené veškeré další náklady.

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 60 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 objednatelem, resp. reklamací vady, a záruční doba začíná dále plynout dnem řádného odstranění reklamované vady).

9.3. Dílo musí v záruční době splňovat požadavky na kvalitu určené touto smlouvou, dokumentací díla a platnými právními a technickými předpisy. Zhotovitel zodpovídá za kvalitu, funkčnost a úplnost díla, za to, že dílo je zhotoveno podle podmínek smlouvy a že v záruční době bude způsobilé ke smluvenému nebo jinak obvyklému účelu a že si zachová po tuto dobu smluvené vlastnosti.

9.4. 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 reklamáce 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. Smluvní strany si sjednávají, že objednatel je oprávněn vybrat jeden z následujících způsobů odstranění vady: (i) dodání nové věci bez vady, (ii) oprava věci, (iii) přiměřená sleva z ceny díla.

9.5. Zhotovitel se zavazuje po obdržení reklamace bezodkladně, nejpozději však do 48 hodin, na místě samém prozkoumat a vyhodnotit reklamovanou vadu. V případě, že je v reklamaci uvedeno, že se jedná o vadu havarijní, je povinen reklamovanou vadu prozkoumat a vyhodnotit ihned po doručení reklamace. Své vyjádření k reklamované vadě je poté povinen

doručit objednateli nejpozději ve lhůtě 48 hodin od prozkoumání vady na místě samém. Neučiní-li tak v této lhůtě, má se za to, že vadu uznává.

9.6. Zhotovitel je povinen začít s odstraňováním vady ihned po prozkoumání a vyhodnocení reklamované vady nebo marném uplynutí lhůty pro prozkoumání a vyhodnocení reklamované vady podle předchozího odstavce.

9.7. 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 objednatelem označena jako havarijní, je zhotovitel povinen ji odstranit bezodkladně, nejpozději do 48 hodin.

9.8. Jestliže zhotovitel nezapočne s odstraňováním vady nebo neodstraní vadu ve lhůtách uvedených v této smlouvě nebo jiné písemné dohodě smluvních stran, je objednatel oprávněn odstranit vadu na náklady zhotovitele sám nebo prostřednictvím třetí osoby bez újmy svých práv ze záruky.

9.9. Smluvní strany se dohodly, že zhotovitel je povinen garantovat záruku po celou dobu trvání záruční doby sjednané v této smlouvě o dílo. V případě, že dojde k vyhlášení konkurzu na majetek zhotovitele, či bude jinak zřejmé, že zhotovitel není schopen plnit svoje povinnosti související s poskytnutou zárukou za jakost:

(i) před předáním a převzetím díla postupem dohodnutým v této smlouvě a/nebo před odstraněním všech vad a nedodělků zjištěných při předávacím řízení, znamená toto porušení povinnosti zhotovitele garantovat záruku po celou dobu záruční doby a pro tento případ vzniká objednateli vůči zhotoviteli nárok na dohodnutou slevu z ceny díla ve výši 10 % z ceny díla bez DPH, tj. ve výši celého zádržného; sleva z ceny díla je splatná dnem předcházejícím dni vyhlášení konkurzu na majetek zhotovitele nebo dnem, kdy je zřejmé, že zhotovitel není schopen plnit své povinnosti spojené s garancí záruky (podle toho, který nastane dříve) a objednatel je oprávněn jednostranně započíst tuto slevu s celým zádržným;

(ii) po řádném předání díla postupem dohodnutým v této smlouvě a po odstraněním všech vad a nedodělků zjištěných při předávacím řízení, znamená toto porušení povinnosti zhotovitele garantovat záruku po celou dobu záruční doby a pro tento případ vzniká objednateli vůči zhotoviteli nárok na dohodnutou slevu z ceny díla ve výši 5 % z ceny díla bez DPH, tj. ve výši poloviny zádržného; sleva z ceny díla je splatná dnem předcházejícím dni vyhlášení konkurzu na majetek zhotovitele nebo dnem, kdy je zřejmé, že zhotovitel není schopen plnit své povinnosti spojené s garancí záruky (podle toho, který nastane dříve) a objednatel je oprávněn jednostranně započíst tuto slevu s celým zádržným.

9.10. Pokud nedojde k odstranění reklamovaných vad díla zhotovitelem v určené době, má objednatel právo na čerpání zádržného a/nebo bankovní garance za účelem odstranění vad díla. Čerpání zádržného na účely této smlouvy znamená, že zádržné se stává splatným ve výši, v jaké objednatel vyčíslí náklady na opravu vady. Objednatel je následně oprávněn jednostranně započítat vzájemné náklady (náklady na odstranění vady a splatnou i nesplatnou část zádržného). Postupem dle tohoto ustanovení nejsou dotčeny ostatní nároky objednatele z vadného plnění.

10. OSTATNÍ USTANOVENÍ

10.1. vypuštěn

10.2. 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.

10.3. Zhotovitel se zavazuje, že obchodní a technické informace, které mu byly svěřeny objednatelem, nezpřístupní třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu objednatele, a nepoužije tyto informace ani pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy. Zhotovitel je povinen chránit zájmy objednatele podle svých nejlepších profesních znalostí a schopností. Zhotovitel, jakož i jeho zaměstnanci a případní zhotovitelem odsouhlasení subdodavatelé jsou povinni se ve vztahu k plnění této zakázky zdržet po celou dobu provádění díla až do jeho řádného provedení v souladu s ustanoveními této smlouvy veškerých takových vlastních aktivit, jimiž by mohli ohrozit oprávněné zájmy objednatele, popřípadě být s těmito zájmy ve střetu. Zhotovitel je současně povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které se při plnění této smlouvy dozvěděl, ledaže by byl této povinnosti objednatelem výslovně zproštěn. Porušení povinností dle tohoto odstavce se považuje za podstatné porušení smlouvy ze strany zhotovitele a je důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany objednatele a/nebo k úhradě smluvní pokuty dle této smlouvy.

10.4. 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 vč. případných nákladů na odstranění stavby, pojištění podzhotovitelů (subdodavatelů) a pojištění konkrétního stavebního projektu (díla). Na výzvu objednatele je zhotovitel povinen prokázat sjednané pojištění příslušným certifikátem.

10.5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o změně údajů týkajících se jejich identifikací a ostatních údajů rozhodných pro plnění této smlouvy.

10.6. Zhotovitel není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této smlouvy za objednatelem.

10.7. Objednatel je oprávněn kdykoli bez dalšího převést svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě, pokud nebyla tato smlouva dosud zcela splněna. Zhotovitel je však oprávněn postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem objednatele.

10.8. 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. Smluvní strany výslovně potvrzují, že text této smlouvy je výsledkem společného jednání smluvních stran, kdy každá ze smluvních stran měla shodnou příležitost ovlivnit obsah této smlouvy.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. Místně příslušným soudem pro případ sporů vyplývajících z této smlouvy je v souladu s § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, soud příslušný dle sídla objednatele.

11.5. 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.

11.6. Jakékoliv případné prodlení, neplnění nebo opomenutí objednatele kdykoliv vyžadovat od zhotovitele (a případně od jeho subdodavatele) splnění podmínek, ustanovení nebo závazků této smlouvy nemá v žádném případě vliv na plné právo vyžadovat toto plnění zhotovitelem kdykoliv poté. Neuplatnění práv stanovených kdekoliv v této smlouvě ze strany objednatele nepředstavuje zřeknutí se těchto práv. Případné zřeknutí se nároků z jakéhokoliv porušení podmínek, ustanovení nebo závazků v této smlouvě ze strany objednatele nepředstavuje zřeknutí se nároků z následného porušení stejné podmínky, ustanovení nebo závazků z této smlouvy.

11.7. 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.

11.8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

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

11.10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- **položkový soupis prací a dodávek (rozpočet) jako příloha č. 1**

- **projektová dokumentace jako příloha č. 2 – předána elektronicky při výběrovém řízení dodavatele**

11.11. 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.

11.12. 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 15.10.2025

V Brně dne 25.8.2025

Ing. Miroslav Foltýn, ředitel
Objednatel

LuSo plus, s.r.o.
Zhotovitel