

## Smlouva o dílo

# Sanační práce, obnova omítek – Domov Jeřabina, Horní Cerekev – Březinova 506

### I. Smluvní strany

Objednatel: Ing. Jan Hruška

Vedoucí úseku provozu a ekonomiky

Domov Jeřabina Pelhřimov, příspěvková organizace

se sídlem: U Elektrárny 1965, 393 01 Pelhřimov

dále jen „objednatel“

a

Zhotovitel: **Marek Syka**

**JKASAN s.r.o**

se sídlem: ŽELIV 233, 394 44

rod. číslo:770517/2772

IČO: 174 924 32

bankovní spojení:

číslo účtu: 6256945339/0800

dále jen „zhotovitel“

uzavřeli dnešního dne dle ustanovení § 536 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění (dále jen „obchodní zákoník“) tuto smlouvu o dílo (dále jen „smlouva“).

### II. Předmět smlouvy

Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele dílo:

- Odstranění starých omítek
- vybourání části bet. podlah ve styku se stěnou a vyplnění mezer difuzním zásypem a vrchním sanačním betonem (ve společenské místnosti)
- osazení provětrávacích lišt do stěn v nejméně poškozených místech (ve společenské místnosti)
- natažení nových jádrových i sanačních omítek
- uvedení podlahy do původního stavu (nalepení stávajícího linolea)



Zhotovitel nenese zodpovědnost za porušení nevytýčených sítí na staveništi nebo ve zdech objektu objednatele.

Zhotovitel se zavazuje vystavit nebo předat po dokončení stavby tyto doklady k předání dokončeného díla :

- osvědčení a atesty materiálů a výrobků převzatých od jednotlivých výrobců

Zhotovitel si vyhrazuje právo záměny stavebních technologií a postupů uvedených v rozpočtu, a to takové, které neohrozí funkčnost díla ani zásadní technologické parametry. Pokud takovéto případné záměny nebudou mít vliv na cenu díla a nebo pokud se obě strany dohodnou na změně rozpočtu.

Objednatel je oprávněn i v průběhu realizace díla požadovat záměny materiálů oproti původně navrženým a sjednaným materiálům a zhotovitel je povinen na tyto záměny přistoupit za podmínky, že bude tato změna technicky možná a objednatel bude souhlasit s promítnutím těchto změn do ceny za dílo. Požadavek objednatele na tyto změny musí být písemný. Zhotovitel má právo na náhradu nákladů, pokud již původní materiál zajistil.

Objednatel má právo doplnit předmět díla o další dodávky, a to i bez souhlasu zhotovitele, který je povinen tyto práce a dodávky za úhradu zajistit, pokud takto požadované práce svým objemem nepřekročí 15% celkové ceny sjednaného díla a pokud je těchto prací zhotovitel odborně schopen. Objednatel je povinen uhradit další dodávky jako vícepráce.

Zhotovitel přistoupí na případné omezení rozsahu díla a na odpovídající snížení ceny díla, jestliže mu objednatel sdělí, že takové omezení je nezbytné s ohledem na dříve nepředpokládané finanční či jiná omezení, nebo na změnu záměrů. Případnou změnu rozsahu díla je objednatel povinen oznámit zhotoviteli písemně s předstihem tak, aby zhotoviteli nevznikla škoda v důsledku marné výroby, v opačném případě má nárok na úhradu takto vzniklé škody.

### III. Doba plnění

Zhotovitel se zavazuje dodržet zejména následující termíny

- termín převzetí staveniště: při zahájení prací
- termín zahájení díla: 2. prosince 2025
- termín dokončení a předání díla: 15. prosince 2025

Zhotovitel se zavazuje bezodkladně informovat objednatele o veškerých okolnostech, které mohou mít vliv na termín provedení díla.

### IV. Staveniště

Zhotovitel odpovídá v průběhu provedení díla za pořádek a čistotu na staveništi. Je povinen odstranit odpady a nečistoty vzniklé provedením díla a průběžně odstraňovat veškerá znečištění a poškození komunikací, ke kterým dojde provozem zhotovitele.

Zhotovitel se zavazuje řádně označit staveniště v souladu s obecně platnými právními předpisy.

### V. Cena díla

Objednatel se za níže uvedených podmínek zavazuje uhradit zhotoviteli celkovou smluvní cenu za řádné provedení díla ve výši **243 775 Kč bez DPH , DPH (12%) 29 253 Kč , včetně DPH 273 028 Kč.**

Celková cena díla je stanovena dohodou smluvních stran jako cena nejvýše přípustná a změna ceny je možná pouze při změně rozsahu díla oproti rozpočtu.

## **VI. Platební podmínky, záloha, doplatek**

Celková cena bude zaplacená na základě faktur od zhotovitele.

## **VII. Záruka za dílo**

Zhotovitel odpovídá za vady díla, které se vyskytnou po převzetí díla objednatelem v záručních lhůtách. Tyto vady je zhotovitel povinen bezplatně odstranit v souladu s níže uvedenými podmínkami. Práva z odpovědnosti za vady díla musí být uplatněna u zhotovitele v odpovídajících záručních dobách které činí:

**48 měsíců na celý rozsah zakázky.**

Záruční doba počíná plynout dnem následujícím po formálním převzetí díla objednatelem doloženém podepsaným předávacím protokolem.

Zhotovitel neodpovídá za vady, které byly po převzetí díla způsobeny objednatelem nebo zásahem vyšší moci.

Jelikož se jedná pouze o lokální opravu a lokální doplnění difuzních lišt a sanačních omítek, záruka nezahrnuje kompletní vyřešení a odstranění vlhkosti v objektu. Případné lokální projevy vlhkosti do 3% rozsahu opravované plochy nejsou závadou na díle.

V případě vady díla v záruční době oznámí tuto skutečnost písemně objednatel zhotoviteli. Na základě tohoto oznámení je odborný nebo servisní pracovník zhotovitele povinen dostavit se na stavbu nejpozději do 14 dnů za účelem zjištění vady, posouzení odpovědnosti, určení termínu a způsobu odstranění vady. Zhotovitel se zavazuje začít s odstraňováním případných vad předmětu díla ihned, pokud to povaha vady připouští a vady odstranit v co nejkratším technicky možném termínu.

V případě, že zhotovitel odstraňuje vady a nedodělky své dodávky, je povinen provedenou opravu objednateli předat. Výsledek předání odstraněné vady bude rovněž zapsán v zápise z reklamačního řízení. Po dobu odstraňování vad je přerušen běh záruční doby a záruční doba bude prodloužena o dobu odstraňování závad.

## **VIII. Technický dozor**

Dle zvážení investora.

## **IX. Povinnosti objednatele**

Objednatel se zavazuje předat zhotovitel staveniště k provádění prací bez práv třetích osob.

## **X. Předání a převzetí díla**

Zhotovitel splní svou povinnost provést dílo jeho řádným dokončením a předáním díla objednateli v místě provedení díla. K dokončení díla nebo jeho části, na jejímž samostatném předání se strany dohodly, se zhotovitel zavazuje objednatele vyzvat 3 dny předem.

Objednatel je povinen na výzvu zhotovitele řádně dokončené dílo převzít. Řádným dokončením díla se rozumí provedení kompletního díla.

Objednatel může předávané dílo převzít do užívání i v případě, že vykazuje drobné vady a nedodělky, které však podle odborného názoru objednatele nebrání řádnému užívání předávaného díla, pokud se zhotovitel zaváže vady a nedodělky odstranit v objednatelém stanovené lhůtě.

## **XI. Smluvní pokuty**

1. V případě, že zhotovitel neprovede dílo včas, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,03 % z ceny za dílo bez DPH za každý i započatý den prodlení.
2. V případě, že zhotovitel neodstraní vady a nedodělky, s nimiž bylo dílo převzato (převzetí s výhradami) ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,03 % z ceny za dílo bez DPH za každý i započatý den prodlení
3. Pro případ prodlení se zaplacením ceny za dílo sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši stanovené občanskoprávními předpisy.
4. V případě prodlení s vyklizením a vyčištěním staveniště se zhotovitel zavazuje uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,03 % z ceny za dílo bez DPH za každý i započatý den prodlení.

## **XII. Bezpečnost a ochrana zdraví**

Zhotovitel se zavazuje při provedení díla dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, jakož i předpisy hygienické a požární. Za dodržování těchto předpisů v místě provedení díla i při veškerých činnostech s provedením díla souvisejících nese odpovědnost zhotovitel.

Zhotovitel je odpovědný za to, že osoby vykonávající činnosti související s provedením díla jsou vybaveny ochrannými pracovními prostředky a pomůckami podle druhu vykonávané činnosti a rizik s tím spojených.

## **XIII. Odstoupení od smlouvy**

Objednatel je oprávněn písemně odstoupit od smlouvy, pokud zhotovitel:

- a. nezačne provedení díla do 10 pracovních dnů od termínu zahájení díla nebo termínu předání staveniště, podle toho, který termín nastane dříve,
- b. neodstraní v průběhu provedení díla vady zjištěné objednatelem a uvedené v zápisu z kontrolního dne, a to ani v dodatečně lhůtě stanovené písemně objednatelem,
- c. je v prodlení s dokončením díla po dobu delší než 30 dnů,
- d. přes písemné upozornění objednatele provádí dílo s nedostatečnou odbornou péčí, v rozporu s projektovou dokumentací, platnými technickými normami, obecně závaznými právními předpisy, případně pokyny objednatele.

Zhotovitel je oprávněn písemně odstoupit od smlouvy, pokud objednatel:

- a. je v prodlení s předáním místa provedení díla (staveniště) po dobu delší než 10 dnů,
- b. pozastaví provedení prací na díle po dobu delší než 10 dnů z důvodů, jež nejsou na straně zhotovitele,
- c. je v prodlení s úhradou splatné zálohy na cenu za dílo, případně ceny za dílo, po dobu delší než 10 dnů.

Každá ze smluvních stran je oprávněna písemně odstoupit od smlouvy, pokud:

- a. na majetek druhé smluvní strany byl prohlášen konkurz nebo povoleno vyrovnání,
- b. návrh na prohlášení konkurzu byl zamítnut pro nedostatek majetku druhé smluvní strany,
- c. druhá smluvní strana vstoupí do likvidace,

- d. nastane vyšší moc, kdy dojde k okolnostem, které nemohou smluvní strany ovlivnit a které zcela a na dobu delší než 30 dnů znemožní některé ze smluvních stran plnit své závazky ze smlouvy.

#### **XIV. Platnost a účinnost smlouvy**

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvní stranou, která ji podepíše jako druhá.

#### **XV. Závěrečná ustanovení**

Smlouva obsahuje úplnou dohodu a vyjadřuje soulad mezi smluvními stranami.

V otázkách týkající se výkladu smlouvy o dílo, má zadávací dokumentace přednost před nabídkou, nikoliv však před obchodním zákoníkem (zákon č. 513/1991 Sb.) v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

Smlouva se uzavírá na dobu určitou a může být ukončena dohodou smluvních stran. Při ukončení smlouvy jsou smluvní strany povinny vzájemně vypořádat své závazky, zejména si vrátit věci předané k provedení díla, vyklidit prostory poskytnuté k provedení díla a místo provedení díla a uhradit veškeré splatné peněžité závazky podle smlouvy; zánikem smlouvy rovněž nezanikají práva na již vzniklé (splatné) majetkové pokuty podle smlouvy.

Měnit, doplňovat nebo zrušit tuto smlouvu je možné jen formou písemných dodatků, které budou platné po podpisu oprávněných zástupců obou stran.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

Smluvní strany prohlašují, že je jim znám celý obsah smlouvy a že ji uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle; na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

V Horní Cerkvi dne ...25.11.2025.....

V Horní Cerkvi dne ...25.11.2025.....

za objednatele

za zhotovitele

Marek Syka

.....

.....