

Smlouva o dílo

Smluvní strany:

Objednatel	Domov Jeřábina Pelhřimov, příspěvková organizace	
	U Elektrárny 1965, 393 01 Pelhřimov	
	zapsaná v obchodním rejstříku:	
	vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích, odd.Pr, vložka 454, spis.zn. Pr454	
Zastoupen:	IČ: 00511676	DIČ:
	E-mail: info@domovjerabina.cz	
	Tel.: 565 443 926	

Zhotovitel	Perfect STAV-Trece s.r.o.	
	se sídlem: Poličanská 1487, Praha, 190 16	
	zapsána v obchodním rejstříku:	
	vedeném Městský soud v Praze pod spisovou značkou C 361283	
Zastoupen:	IČ: 14156598	DIČ: CZ14156598
	E-mail: zach@perfectstav.cz	
	Tel.: 601350570	

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele k provedení díla specifikovaného touto smlouvou a závazek objednatele k převzetí díla a zaplacení ceny za jeho provedení, a to vše za dále uvedených podmínek.

II. Předmět díla, cena díla

- 2.1 Předmět díla podle této smlouvy je provedení následujícího díla: havarijní oprava okapů, terasy, sněháků, sanace zdi, další havarijní opravy apod.
- 2.2 Příloha č. 1 této smlouvy obsahuje bližší specifikaci díla prováděného zhotovitelem na základě této smlouvy.
- 2.3 Není-li mezi smluvními stranami sjednáno písemně jinak, dílo zahrnuje veškeré činnosti a plnění, které jsou potřebné k řádnému provedení díla.
- 2.4 Objednatel se zavazuje za řádné provedení díla specifikovaného v čl. 2.1 této smlouvy zaplatit zhotoviteli smluvní cenu ve výši, která je stanovena v příloze č. 1 této smlouvy. K ceně bude připočtena DPH ve výši podle aktuálně účinné právní úpravy. Platba proběhne na základě faktury po předání díla. Více či méně práce budou po odsouhlasení objednatelem a zhotovitelem započítány do faktury. Veškeré vícepráce budou oceněny rozpočtem, po případě odsouhlaseny v hodinové sazbě zapsané ve stavebním deníku.

III. Místo provádění díla

- 3.1 Místem provádění díla je: DPS Onšov, Onšov 1, 395 01 Pacov

IV. Doba provádění díla

- 4.1 Smluvní strany sjednávají, že zhotovitel je povinen dílo provést (dokončit a předat objednateli) nejpozději do 29.12.2025. Pokud budou ze strany objednatele požadovány další práce, vícepráce tato doba se automaticky prodlužuje. Tyto práce, vícepráce budou vždy zapsány do stavebního deníku po případě v emailové komunikaci.
- 4.2 Zhotovitel prohlašuje, že se podrobně seznámil s rozsahem a povahou díla, jakož i s místem provádění díla a ostatními podmínkami provedení díla, zhotoviteli jsou známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a na základě těchto zjištění zhotovitel prohlašuje, že disponuje takovými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou k provedení díla ve sjednaném termínu nezbytné.

V. Cena díla a platební podmínky

- 5.1 Objednatel bude hradit zhotoviteli cenu díla na základě konečné faktury, bude vystavena po dokončení díla. Faktury vystavené zhotovitelem na cenu díla jsou splatné do 15 dnů od doručení faktury objednateli. V případě, že faktura neobsahuje náležitosti stanovené právními předpisy nebo touto smlouvou, je objednatel oprávněn fakturu vrátit zhotoviteli s tím, že v takovém případě lhůta splatnosti ceny díla běží až ode dne doručení opravené nebo nové faktury, která bude v souladu s právními předpisy a touto smlouvou.
- 5.2 V případě, že zhotovitel získá v průběhu trvání závazkového vztahu založeného touto smlouvou

rozhodnutím správce daně status nespolehlivého plátce v souladu s ustanovením § 106a zákona o dani z přidané hodnoty, má objednatel právo uhradit daň z přidané hodnoty z poskytnutého plnění - dle § 109a téhož zákona – přímo příslušnému správci daně namísto zhotovitele a následně tak možnost uhradit zhotoviteli odměnu poníženou o takto zaplacenou daň. Zhotovitel se zavazuje na faktuře uvést účet zveřejněný správcem daně způsobem umožňujícím dálkový přístup. Je-li na faktuře vystavené zhotovitelem uveden jiný účet, než je účet stanovený v předchozí větě, je objednatel oprávněn postupovat v souladu s předchozím odstavcem 5.1 tohoto článku smlouvy.

VI.

Bližší podmínky provedení díla

- 6.1 Zhotovitel je povinen provést dílo pod svým jménem, na svůj náklad a na své nebezpečí.
- 6.2 Zhotovitel prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy si vyžádal a od objednatele obdržel veškeré informace, údaje a podklady potřebné pro řádné provedení díla.
- 6.3 Zhotovitel prohlašuje, že činnosti, které jsou předmětem jeho plnění podle této smlouvy, spadají do předmětu jeho podnikání, pro tuto práci je plně kvalifikován a disponuje pracovníky v potřebném počtu a je proto schopen ve sjednaném termínu s náležitou odbornou péčí řádně provést a dokončit dílo.
- 6.4 Zhotovitel bere na vědomí, že dílo bude provádět pro objednatele na základě této smlouvy jako dodavatel, přičemž konečným objednatelem a investorem díla je stejný subjekt. Zhotovitel prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je seznámen s podmínkami, za kterých je povinen dílo provést.
- 6.5 Smluvní strany sjednávají, že objednatel není oprávněn jednostranně rozhodnout o změně předmětu díla, včetně snížení nebo zvětšení jeho rozsahu, případně změny způsobu jeho provádění a zhotovitel je povinen takto změněné dílo provést. Nedohodnou-li se v takovém případě smluvní strany jinak, uhradí objednatel zhotoviteli cenu díla zvýšenou nebo sníženou s přihlédnutím k rozdílu nutné činnosti a k účelným nákladům spojeným se změnou díla.
- 6.6 Zhotovitel je povinen při realizaci díla postupovat s odbornou péčí. Při provádění díla je zhotovitel povinen dodržovat veškeré příslušné právní předpisy a technické normy.
- 6.7 Nedohodnou-li se předem smluvní strany jinak, platí, že připravenost místa provádění díla, zejména zpřístupnění a vyklizení předmětného místa provádění díla, zajištění tohoto místa pro složení nezbytného materiálu a nářadí, zajištění možnosti odběru elektrické energie, vody a dalších potřebných médií v dosahu provádění díla, je povinen zajistit včas a po celou dobu provádění díla objednatelem. Součástí díla je i provedení veškerých dokončovacích prací a úklid staveniště včetně odvozu veškerého odpadu a zbytků stavebního materiálu po dokončení díla tak, aby bylo dokončené dílo jako celek předáno objednateli v uklizeném a čistém stavu, způsobilé k řádnému užívání.
- 6.8 Objednatel je oprávněn provádět po celou dobu provádění díla jeho kontrolu, případně k tomu zmocnit další osobu. V případě, že objednatel zjistí, že zhotovitel neprovádí dílo řádně, upozorní na tyto vady provádění díla zhotovitele. Vytknuté vady provádění díla je zhotovitel povinen odstranit na své náklady ve lhůtě určené objednatelem.
- 6.9 K ověření objemu provedených prací (dokončení sjednaných etap provádění díla) provede zhotovitel soupis provedených prací podle jednotlivých položek (etap). Potvrzený soupis je podkladem pro úhradu provedených prací, přičemž jejich odsouhlasení objednatelem je podmínkou úhrady faktury.
- 6.10 Zhotovitel se zavazuje písemně (e-mailem) vyzvat objednatele ke kontrole všech prací, které mají být zakryty, nebo se stanou nepřístupnými min. 3 pracovní dny předem. V případě, kdy zhotovitel objednatele ke kontrole řádně nevyzve, je zhotovitel povinen na žádost objednatele odkrýt zakryté práce na vlastní náklad. Jestliže se objednatel i přes řádnou výzvu nedostaví a neprovede kontrolu těchto prací, bude zhotovitel pokračovat v provádění díla; jestliže bude následně objednatel požadovat dodatečně odkrytí těchto prací, je zhotovitel povinen toto odkrytí provést na náklady objednatele. V případě, že se při dodatečné kontrole zjistí, že práce nebyly řádně provedeny, hradí náklady spojené s odkrytím těchto prací zhotovitel.
- 6.11 Zhotovitel je oprávněn dílo provádět prostřednictvím svých pracovníků a zaměstnanců. Provádět dílo (nebo jeho část) prostřednictvím třetích osob je zhotovitel k tomu oprávněn v takovém případě však odpovídá zhotovitel objednateli, jako by dílo prováděl sám.
- 6.12 Zhotovitel je povinen postupovat v souladu se všemi relevantními právními normami, a to zejména v oblasti živnostenské, hygienické, pracovněprávní (včetně BOZP), požární, daňové, sociálního a zdravotního pojištění a zaměstnávání cizinců. Zhotovitel se zavazuje, že všechny pracovníky použité k provádění díla před započetím jeho provádění v plném rozsahu poučí a proškolí v otázkách BOZP, PO. Zhotovitel prohlašuje a zavazuje se, že pracovníci podílející se na provádění díla dle této smlouvy jsou oprávněni pracovat (vykonávat pracovní činnost) pro zhotovitele a mají doklad prokazující, že pracovník je zaměstnancem zhotovitele nebo je ve smluvním vztahu s ním a že je zdravotně a sociálně pojištěn v rozsahu zákonné povinnosti.
- 6.13 V případě, že v průběhu díla zhotovitel zjistí skutečnosti, týkající se předmětu díla nebo místa provádění díla, na které objednatel zhotovitele neupozornil před uzavřením smlouvy a/nebo jiné skryté překážky týkající se díla nebo místa provádění díla a tyto skutečnosti/překážky znemožňují nebo ztěžují provedení díla sjednaným způsobem, je zhotovitel povinen na tyto skutečnosti bez zbytečného odkladu objednateli písemně (e-mailem) upozornit a navrhnout odpovídající změnu provádění díla.
- 6.14 Zhotovitel se zavazuje vést stavební deník od zahájení prací až do předání díla a tento stavební deník kdykoliv na vyžádání předat Objednateli. Do stavebního deníku se zapisují denně všechny skutečnosti rozhodné pro plnění smlouvy. Zejména údaje o provedených pracích, údaje nutné pro

posouzení prací orgány státní správy, správců sítí apod.

- 6.15 Zhotovitel je povinen dílo provádět tak, aby nedocházelo ke vzniku škod na majetku třetích osob nebo k riziku újmy na zdraví osob. Zhotovitel je povinen místo provádění díla, jakož i jeho okolí udržovat v čistotě a případné znečištění bezodkladně na svůj náklad a nebezpečí odstraňovat.
- 6.16 Veškeré práce, které nejsou předmětem díla ve smyslu této smlouvy, jsou dodatečné práce. O jakýchkoli dodatečných pracích musí být mezi objednatelem a zhotovitelem nejprve uzavřena samostatná písemná smlouva (dodatek k této smlouvě) s dohodnutím ceny a vlivu na termín předání díla dle této smlouvy. Pokud zhotovitel provede dodatečné práce bez písemné smlouvy (dodatku ke smlouvě o dílo) uzavřené s objednatelem, považují se takové práce (plnění) za plnění poskytnuté v rámci sjednané ceny díla a zhotovitel nemá právo na jejich úhradu vedle ceny díla sjednané v této smlouvě.

Vii.

Dokončení a předání díla

- 7.1 Dílo je provedeno, je-li dokončeno a předáno.
- 7.2 Po dokončení díla vyzve zhotovitel písemně (e-mailem) objednatele k jeho převzetí v místě provádění díla, a to alespoň 48 hodin předem. Objednatel je povinen se dostavit a provést kontrolu předávaného díla. Totéž platí i pro případy, kdy je dílo předáváno po částech (etapách).
- 7.3 Smluvní strany podepíší písemný protokol o předání a převzetí díla (nebo jeho části).
- 7.4 Objednatel je oprávněn odmítnout převzít dílo (nebo jeho část) v případě, že dílo vykazuje vady a/nebo nedodělky. Zhotovitel je povinen takové vady či nedodělky odstranit na své náklady ve lhůtě stanovené objednatelem. O odstranění zjištěných vad smluvní strany sepíší nový předávací protokol za obdobných podmínek uvedených výše.
- 7.5 Zhotovitel je povinen vyklidit místo provádění díla neprodleně po předání díla nebo po odstranění vytknutých vad či nedodělků díla.
- 7.6 V případě zániku smlouvy v důsledku odstoupení je zhotovitel povinen neprodleně opustit staveniště a vyklidit zařízení staveniště, nedohodnou-li se strany písemně jinak. Zhotovitel je v takovém případě povinen učinit veškerá potřebná opatření k tomu, aby zabránil vzniku škody hrozící objednateli v důsledku ukončení činností zhotovitele a o těchto opatřeních objednatel bezprostředně informovat. V opačném případě odpovídá zhotovitel za škodu způsobenou v důsledku porušení této povinnosti.

Viii.

Přechod vlastnického práva a nebezpečí škody na věci

- 8.1 Objednatel je vlastníkem díla po celou dobu jeho provádění.
- 8.2 Od doby převzetí staveniště až do protokolárního předání a převzetí díla objednatelem nese zhotovitel nebezpečí škody na díle a všech jeho zhotovovaných, upravovaných a dalších částech a na částech či součástech díla, které jsou na staveništi uskládněny.

- 8.3 Zhotovitel prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy má uzavřenou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou zhotovitelem v souvislosti s výkonem jeho činnosti, ve výši odpovídající rozsahu prováděného díla. Zhotovitel se zavazuje, že po celou dobu trvání této smlouvy bude pojištěn ve smyslu tohoto ustanovení a že nedojde ke snížení pojistné částky pod míru uvedenou v předchozí větě. V případě, kdy nebude výše pojistného krytí postačovat, nebo pojistka nebude pro daný případ odpovědnosti sjednána, odpovídá a ručí na této smlouvě podepsaný zástupce zhotovitele za veškeré závazky zhotovitele osobně.
- 8.4 Na žádost objednatele je zhotovitel povinen kdykoliv předložit uspokojivé doklady o tom, že pojistná smlouva (pojistné smlouvy) uzavřené zhotovitelem jsou a zůstávají v platnosti a účinnosti.

IX.

Odpovědnost za vady, záruka za jakost díla, smluvní pokuty

- 9.1 Zhotovitel odpovídá za vady, které mělo dílo v době jeho předání objednateli a za vady, které vznikly v době trvání sjednané záruční doby.
- 9.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že pro vztahy založené touto smlouvou se neuplatní ustanovení § 2605 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tedy i v případě, kdy objednatel převezme dílo bez výhrad, zůstávají mu zachovány veškerá práva a nároky z odpovědnosti za vady, i pokud jde o vady zjevné.
- 9.3 Zhotovitel poskytuje objednateli záruku za jakost díla v délce 60 měsíců. Zárukou za jakost se zhotovitel zavazuje, že dílo bude po dobu trvání záruční doby bez vad a bude způsobilé k použití pro sjednaný, jinak obvyklý účel a že si zachová sjednané, jinak obvyklé vlastnosti. Záruční doba začíná běžet dnem předání řádně dokončeného díla objednateli.
- 9.4 Objednatel je povinen oznámit zhotoviteli zjištěné vady bez zbytečného odkladu poté, co objednatel vady zjistil, nejpozději však do konce záruční doby.
- 9.5 Zjistí-li objednatel, že dílo vykazuje vady nebo neodpovídá podmínkám této smlouvy, vyzve písemně (e-mailem) zhotovitele k jejich odstranění nebo k uvedení díla do řádného stavu, případně má objednatel právo dle své úvahy od smlouvy odstoupit. Pokud objednatel vyzve k odstranění vady opravou, je zhotovitel povinen v termínu určeném objednatelem, jinak nejpozději do 10 dnů od doručení reklamace, vady a nedostatky díla odstranit (opravit). V případě havarijního stavu (bezprostředně hrozící nebo již vznikající škody) je zhotovitel povinen nastoupit k odstranění vady a započít vady odstraňovat nejpozději do 24 hodin od nahlášení takovéto vady.
- 9.6 Zhotovitel se zavazuje nést veškeré náklady s dostavením se na místo a odborným posouzením všech reklamovaných vad, jakož i s jejich odstraněním a uvedením díla do řádného stavu.
- 9.7 Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady do 10 dnů od jejího nahlášení a v případě havarijního stavu (bezprostředně hrozící nebo již vznikající škoda) do 24 hodin od jeho nahlášení, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady nebo havárií třetí osobu, anebo sám vady či havárie

odstranit, přičemž takto vynaložené náklady je povinen uhradit zhotovitel. Tímto nejsou dotčeny další práva a nároky objednatele, které mu náleží dle příslušných právních předpisů.

- 9.8 V případě prodlení zhotovitele s provedením díla je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z ceny díla za každý den prodlení s provedením díla, čímž není dotčeno právo objednatele na náhradu škody v plném rozsahu.
- 9.9 V případě prodlení zhotovitele s odstraněním vad díla je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s odstraněním každé jednotlivé vady, čímž není dotčeno právo objednatele na náhradu škody v plném rozsahu.

X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1 Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a případně dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
- 10.2 Zhotovitel není oprávněn jednostranně započítávat své pohledávky vůči pohledávkám objednatele a není oprávněn své pohledávky vůči objednateli převádět na třetí subjekty bez předchozího písemného souhlasu objednatele.
- 10.3 Dojde-li k předčasnému ukončení této smlouvy odstoupením některé ze smluvních stran, je objednatel povinen uhradit zhotoviteli část ceny díla odpovídající dílu provedenému do doby zániku smlouvy (se zohledněním případných vad díla a z toho vyplývajícím nároku objednatele na slevu z ceny díla), avšak jen tehdy, pokud je výsledek díla provedeného do doby zániku smlouvy pro objednatele hospodářsky využitelný.
- 10.4 Pro případ, že by se kterékoliv ustanovení smlouvy ukázalo být neplatné či neúčinné, dohody se smluvní strany, že jej bez zbytečného odkladu po zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci případného rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení potvrzena) nahradí ustanovením, které bude nejlépe odpovídat předmětu a účelu původního ustanovení.
- 10.5 Smluvní strany sjednávají, že pro vztahy založené touto smlouvou neplatí ustanovení § 1978 odst. 2 občanského zákoníku, tj. oznámí-li věřitel dlužníkovi, že mu určuje dodatečnou lhůtu k plnění a že mu ji již

neprodlouží, neplatí (není-li výslovně v oznámení stanoveno jinak), že marným uplynutím této lhůty od smlouvy odstoupil.

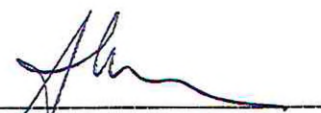
- 10.6 Přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku je ve vzájemných vztazích mezi smluvními stranami vyloučeno.
- 10.7 Smluvní strany ve smyslu § 630 občanského zákoníku sjednávají promlčecí lhůtu deset (10) let ve vztahu ke všem právům objednatele z této smlouvy, které podléhají promlčení.
- 10.8 Zhotovitel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 a § 2620 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 10.9 Není-li výslovně stanoveno jinak, lze smlouvu měnit a doplňovat pouze po vzájemné dohodě smluvních stran, a to formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Dodatek se vždy stává nedílnou součástí smlouvy.
- 10.10 Strany si tímto sjednávají místní příslušnost obecného soudu objednatele dle § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.11 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jedné z nich.

v PRÁZE dne 28. 11. 2025
Perfect STAV-Tréce s.r.o.
Poličanská 1487, 190 16 Praha
IČO: 14156598, DIČ: CZ14156598
email: zach@perfectstav.cz
tel: +420 601 350 570

Zhotovitel

v PELHŘIMOVĚ dne 28. 11. 2025

Objednatel


Domov Jeřabina Pelhřimov,
příspěvková organizace
U Elektrárny 1965, 393 01 Pelhřimov
IČO: 00511676 DIČ: CZ00511676
Tel: 565 443 926 - o -