

SMLOUVA O DÍLO

Domov pro seniory Foltýnova, příspěvková organizace

Sídlo: Foltýnova 1008/21, 635 00, Brno - Bystrc
IČO: 70887055
Bankovní spojení: KB Brno – město
Číslo účtu: 27-7203160217/0100
Zastoupený/á Ing. Janou Bohuňovskou, ředitelkou

(dále jen „objednatel“)

a

Název dodavatele A. & C. ELFIS, s.r.o.

Sídlo: V Sádce 861, 664 53 Újezd u Brna
IČ: 25562550
DIČ: CZ25562550
Bankovní spojení: CZ 46 0800 0000 0013 4502 2349
Číslo účtu: 1345022349/0800
Jednající
ve věcech smluvních: Vladimír Cupák, jednatel
ve věcech technických: Vladimír Cupák, kontakt: 602 746 830

(dále jen „zhotovitel“ nebo „dodavatel“)

(objednatel a zhotovitel dohromady dále jen také jako „smluvní strany“)

A Preambule

Zhotovitel se stal na základě výsledku výběrového řízení v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon“), dodavatelem stavby: **„Domov pro seniory Foltýnova - EPS“**.

1. Předmět smlouvy, rozsah díla

- 1.1. Touto smlouvou se zhotovitel zavazuje provést na vlastní náklady a na vlastní zodpovědnost stavební dílo **„Domov pro seniory Foltýnova - EPS“** dle podkladů a za podmínek uvedených v této smlouvě o dílo (dále jen „smlouva“), přičemž dílem se rozumí stavební i technologická část stavby provedená dle projektové dokumentace, úplné a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací včetně dodávek potřebných materiálů, strojů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla, dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních a montážních prací, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné (např. zařízení staveniště, bezpečností opatření apod.), kdy dílo je dále specifikováno níže a objednatel se zavazuje za řádně a včas provedené dílo zaplatit cenu za podmínek uvedených ve smlouvě. Použité materiály musí vyhovovat požadavkům kladeným na jejich jakost a musí mít prohlášení o shodě dle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Jakost dodávaných materiálů a konstrukcí bude dokládána předepsaným způsobem při kontrolních prohlídkách a při předání a převzetí díla.

- 1.2. Předmět díla je specifikován projektovou dokumentací (dle čl. 1.6. smlouvy), položkovým rozpočtem v členění položek a s výměrami dle dokumentace stavby – výkazem výměr.
- 1.3. V rámci realizace stavebního díla zhotovitel zejména provede:
- vybudování systému elektrické požární signalizace (dále též „EPS“);
 - veškeré ostatní související práce a dodávky.
- 1.4. Předmětem této smlouvy je dále závazek zhotovitele vypracovat na veškeré stavební práce a objekty realizované na stavbě dle odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy fotodokumentaci průběhu stavby.
- 1.5. Nedílnou součástí realizace díla je dále:
- zajištění veškerých nezbytných průzkumů nutných pro řádné provedení a dokončení díla,
 - zřízení, odstranění a zajištění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě,
 - zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení díla,
 - účast na pravidelných kontrolních dnech stavby,
 - veškeré práce a dodávky související s bezpečnostními opatřeními na ochranu osob a majetku,
 - likvidace, odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební sutí na skládku včetně poplatku za uskladnění v souladu s ustanoveními zákona č. č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů
 - uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu,
 - zajištění bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí,
 - projednání a zajištění případného zvláštního užívání komunikací a veřejných ploch včetně úhrady vyměřených poplatků a nájemného,
 - provedení přejímky stavby,
 - zajištění všech nezbytných zkoušek, atestů a revizí podle ČSN a případných jiných právních nebo technických předpisů platných v době provádění a předání díla, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a předepsaných technických parametrů díla, péče o nepředané objekty a konstrukce stavby, jejich ošetřování, pojištění atd.,
 - průvodní technická dokumentace, zkušební protokoly, revizní zprávy, atesty a doklady dle z. č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, prohlášení o shodě, a to vše ve dvou vyhotoveních,
 - projektová dokumentace skutečného provedení díla, geometrický plán, dokumentace geodetické části skutečného provedení,
 - prohlášení zhotovitele o tom, že provedl stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a ostatní doklady stanovené v povolení stavby,
 - doložení veškerých certifikátů instalovaných zařízení.

(veškeré dodávky, práce a činnosti vymezené odst. 1, 2, 3, 4 a 5 tohoto článku smlouvy dále společně jen jako „dílo“ nebo „stavba“).

- 1.6. Dílo bude provedeno v rozsahu a podle následujících podkladů:
- projektové dokumentace s názvem „DOMOV PRO SENIORY FOLTÝNOVA – PD EPS“ včetně výkazu výměr (dále jen „projektová dokumentace“ nebo „PD“). Projektovou dokumentaci zpracoval: TPS PROJEKT s.r.o., sídlo: Havlíčkova 134/20, Stránice, 602 00 Brno, IČO: 06701094, odpovědný projektant: Ing. Tomáš Novotný,
 - projektu požárně-bezpečnostního řešení (dále též „PBŘ“), který vypracovala společnost 3AM-fire, Ing. Marek Šaroch, ve stupni DSP s datem 5/2025,
 - platných právních předpisů ČR a platných českých technických norem (ČSN) norem.

- 1.7. Místem provedení díla je město Brno (kód ZÚJ: 582786), Jihomoravský kraj (kód NUTS: CZ064), sídlo objednatele (Foltýnova 1008/21, 635 00, Brno - Bystrc), blíže je místo realizace určeno projektovou dokumentací.
- 1.8. Zhotovitel prohlašuje, že před podpisem smlouvy pečlivě přezkontroloval projektovou dokumentaci pro provádění stavby.

2. Čas plnění

- 2.1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v následujících termínech:
- | | |
|--|---|
| - zahájení stavebních prací: | do 14 dnů od předání stavby objednavatelem |
| - dokončení stavebních prací: | 25. 5. 2026 |
| - předání a převzetí díla s vadami a nedodělky nebránícími užívání díla: | 26. 5. 2026 |
| - odstranění vad a nedodělků: | 30. 5. 2026 |
| - protokolární předání a převzetí díla: | 31. 5. 2026 |
- nejpozději však do 31. 5. 2026.**
- 2.2. O předání a převzetí díla bude sepsán protokol.
- 2.3. Protokolární předání staveniště proběhne nejpozději do 7 dní od výzvy objednatele k zahájení realizace díla. Protokol o převzetí staveniště a předání díla připraví dodavatel.
- 2.4. Běžné klimatické podmínky či vlivy povětrnosti v průběhu provádění díla nemají vliv na termín ukončení díla. K prodlení zhotovitele nedochází z důvodů vyšší moci (např. zaplavení, požár, vichřice, tornádo). O těchto překážkách uvědomí ta strana, která se o nich dozví dříve, stranu druhou bez zbytečného odkladu po jejich zjištění zápisem do stavebního deníku. Zhotovitel se může odvolávat na tyto překážky jen od doby, kdy je písemně oznámil objednateli s tím, že mu brání v provádění díla sjednaným způsobem.
- 2.5. Zhotovitel je povinen v součinnosti s objednatelům sestavit harmonogram realizace zakázky a tento harmonogram předložit ke schválení objednateli. Objednatel je povinen se k předloženému harmonogramu písemně vyjádřit do 5 pracovních dní ode dne předložení harmonogramu zhotovitelem. Zhotovitel není oprávněn zahájit jakékoliv práce bez písemného odsouhlasení harmonogramu objednatelům. **Zhotovitel bere na vědomí, že veškeré práce budou probíhat za plného provozu zařízení domova pro seniory a tento provoz nesmí být realizací zakázky ohrožen.** Případné změny v odsouhlaseném harmonogramu mohou být prováděny výhradně po dohodě smluvních stran; v takovém případě zhotovitel předloží upravený harmonogram realizace zakázky ke schválení objednateli a objednatel je povinen se k předloženému upravenému harmonogramu písemně vyjádřit do 5 pracovních dní ode dne předložení upraveného harmonogramu zhotovitelem.
- 2.6. Jestliže má objednatel důvodné pochybnosti o možnosti zhotovitele dodržet termíny a lhůty sjednané ve smlouvě či v odsouhlaseném harmonogramu výstavby, je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu po obdržení pokynu objednatele a na své náklady zvýšit stav pracovníků, strojů a jiného pomocného materiálu apod., dokud neprokáže, že realizace díla probíhá v souladu s předloženým harmonogramem a ustanoveními smlouvy, či jinak nevyloučí pochybnosti objednatele.

3. Cena za dílo

- 3.1. Celková cena díla dle čl. 1. této smlouvy je sjednána ve výši:
- | | |
|------------------------------|----------------------|
| Celková cena bez DPH: | 8.894.385,72 |
| DPH: | 1.867.821,00 |
| Celková cena s DPH: | 10.762.206,72 |

Podrobné sestavení ceny je zřejmé z rekapitulace a položkových rozpočtů zhotovitele, které tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha.

- 3.2. Cena uvedená v čl. 3. odst. 1 této smlouvy (dále jen „cena díla“) je maximální a nejvýše přípustná cena, která zahrnuje, práce a plnění související se zhotovením díla, tak jak je vymezeno v čl. 1. této smlouvy a v projektové dokumentaci. Cena díla rovněž zahrnuje cenu za zařízení staveniště, teplo, odvoz a likvidaci odpadů, náklady na skládky sutě a vybouraných hmot, náklady na používání zdrojů a služeb až do skutečného skončení díla, náklady na zhotovování, výrobu, obstarání, přepravu věcí, zařízení, materiálů, dodávek, náklady na případné dopravní značení, náklady na schvalovací řízení, pojištění, daně, poplatky, ubytování, stravné a dopravu pracovníků, náklady na zřízení identifikační tabule na staveništi a jakékoliv další výdaje potřebné pro realizaci díla. Spotřeba vody a elektrické energie bude dodavateli stavby vyfakturována na základě výchozích a konečných hodnot na odpočtových zařízeních po dokončení stavby.
- 3.3. Nabídková cena díla rovněž obsahuje veškeré náklady zhotovitele nutné k realizaci díla. Cena díla obsahuje předpokládaný vývoj cen ve stavebnictví až do konce její platnosti, rovněž obsahuje i předpokládaný vývoj kurzů české koruny k zahraničním měnám až do konce její platnosti.
- 3.4. Cenu díla v průběhu realizace stavby je možné změnit v případě, že dojde v průběhu realizace díla ke změnám daňových předpisů upravujících výši DPH, o tomto jsou v tomto případě smluvní strany povinny uzavřít dodatek ke smlouvě.

4. Platební podmínky

- 4.1. Objednatel neposkytuje zálohy.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly v souladu s § 21 odst. 8 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů na hrazení ceny za dílo postupně (dílčí plnění) na základě dílčích daňových dokladů, které budou vystavovány zpravidla měsíčně, kde dnem zdanitelného plnění je poslední den příslušného měsíce, a to dle skutečně provedených stavebních prací, dodávek a služeb na základě objednatelům schválených zjišťovacích protokolů a soupisů provedených stavebních prací, dodávek a služeb s využitím cenových údajů položkového rozpočtu zhotovitele, doloženého v nabídce, pro ocenění dokončených částí díla. Smluvní strany si mohou sjednat i delší než měsíční fakturaci.
- 4.3. Přílohou každé faktury bude položkový soupis provedených prací a dodávek potvrzen zhotovitelem a odsouhlasené TDS. Splatnost jednotlivých faktur je dohodnuta do 30 dnů ode dne jejich doručení objednateli. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena 3. dnem po jejím odeslání.
- 4.4. Faktury zhotovitele musí formou a obsahem odpovídat zákonu o účetnictví a zákonu o dani z přidané hodnoty a musí obsahovat zejména:
- označení účetního dokladu a jeho pořadové číslo,
 - identifikační údaje objednatele,
 - identifikační údaje zhotovitele včetně DIČ,
 - název stavby,
 - popis obsahu účetního dokladu,
 - datum vystavení,
 - datum splatnosti,
 - datum uskutečnění zdanitelného plnění,
 - výši ceny bez daně celkem,

- sazbu daně v %,
- podpis odpovědné osoby zhotovitele,
- podpis TDS objednatele,
- přílohu – soupis provedených prací.

V případě, že účetní doklady nebudou obsahovat požadované náležitosti, je objednatel oprávněn je vrátit zpět k doplnění, lhůta splatnosti počne běžet znovu od doručení řádně opraveného dokladu.

- 4.5. Zhotovitel podpisem této smlouvy uděluje objednateli výslovný souhlas k uvedení údajů o uhrazených daňových dokladech zhotovitele ze strany objednatele na webových stránkách objednatele, a to ve formě uvedení názvu – firmy zhotovitele, jeho IČO, výše uhrazené částky a účelu platby.
- 4.6. Odsouhlasené a technickým dozorem stavby podepsané faktury včetně zjišťovacích protokolů budou objednateli zaslány poštou, elektronicky nebo předány ve 2 vyhotoveních.

5. Zastupování

- 5.1. Před započatím provádění díla jsou smluvní strany povinny si sdělit jména, příjmení a kontakty na osoby oprávněné zastupovat smluvní strany v obchodních a technických věcech.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Objednatel předá zhotoviteli při předání staveniště 2 paré projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro provádění díla. Dále objednatel předá zhotoviteli platné a účinné individuální správní akty a výsledky projednání s dotčenými orgány a vlastníky v rámci potřebných jednání a řízení.
- 6.2. Zhotovitel je povinen na žádost objednatele či příslušného kontrolního orgánu poskytnout jako osoba povinná součinnost při výkonu finanční kontroly (viz § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů). Zhotovitel se v této souvislosti zavazuje spolupracovat se všemi dotčenými subjekty.
- 6.3. Zhotovitel je povinen vyzvat písemně objednatele k prověření prací a konstrukcí, které v dalším pracovním postupu budou zakryty nebo se stanou nepřístupnými, tj. zejména pokládka rozvodů a kabelů před záhozem či zakrytím, veškeré izolace, injektáže, instalační rozvody v budovách, a to nejméně tři pracovní dny předem. Ke kontrole zakrývaných a znepřístupňovaných prací a konstrukcí předloží dodavatel veškeré výsledky o provedených zkouškách prací, důkazy o jakosti použitých materiálů použitých pro zakrývané práce, certifikáty a atesty. Provedení kontroly bude dokladováno zápisem do stavebního deníku nebo samostatným protokolem. Pokud se objednatel nedostaví, pokračuje dodavatel v pracích na díle a případné odkrytí provede na náklady objednatele. Pokud je při dodatečném odkrytí zřejmé, že práce či konstrukce byly provedeny vadně, hradí náklady na dodatečné odkrytí dodavatel. Před zakrytím či znepřístupněním pořídí dodavatel fotografickou dokumentaci nebo videozáznam zakrývaných částí v rozsahu specifikovaném objednatelem a předá je bez zbytečného odkladu objednateli. Zhotovitel vyzve kromě objednatele i správce podzemních vedení a inženýrských sítí dotčených stavbou k jejich kontrole a převzetí a zjištěnou skutečnost nechá potvrdit zápisem ve stavebním deníku. Zhotovitel před jejich zakrytím zajistí geodetická zaměření, která nejpozději při protokolárním předání díla předá objednateli.
- 6.4. Zhotovitel je povinen dodržovat veškeré platné technické a právní předpisy, týkající se zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a bezpečnosti technických zařízení, požární ochrany apod.

- 6.5. Zhotovitel se zavazuje zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce na pracovišti při realizaci díla a provádět soustavnou kontrolu dodržování BOZP na pracovišti.
- 6.6. Technický dozor stavebníka je oprávněn kontrolovat dodržování projektu, technických norem, smluvních podmínek a právních předpisů a rozhodnutí orgánů státní správy. O výsledcích kontrol provádí zápis do stavebního deníku. Na nedostatky zjištěné v průběhu prací je povinen zhotovitele neprodleně písemně upozornit (např. zápisem do stavebního deníku) a stanovit zhotoviteli lhůtu pro odstranění vzniklých závad. Zhotovitel je povinen činit neprodleně veškerá potřebná opatření k odstranění vytknutých závad. Případné změny stavby oproti schválené projektové dokumentaci musí být písemně odsouhlaseny TDS a nesmí mít vliv na výši ceny díla. Zhotovitel je povinen předávat TDS zjišťovací protokoly, faktury a případné soupisy dodatečných stavebních prací a méněprací i v elektronické podobě ve formátech použitých u jednotlivých výkazů v nabídce. TDS je oprávněn dát zhotoviteli pokyn k dočasnému zastavení provádění díla. Pokud se nejedná o pokyn k zastavení provádění díla z viny zhotovitele, má zhotovitel právo na úhradu nákladů vzniklých tímto dočasným zastavením provádění díla a pokud nedojde k jiné dohodě, pak platí, že má zhotovitel právo na změnu termínu dokončení stavby o dobu shodnou s dobou, po kterou bylo provádění díla TDS dočasně zastaveno.
- 6.7. Zhotovitel je povinen bez odkladu upozornit objednatele na případnou nevhodnost realizace vyžadovaných prací, v případě, že tak neučiní, nese veškeré náklady spojené s následným odstraněním vady díla.
- 6.8. Zjistí-li zhotovitel při provádění díla skryté překážky bránící řádnému provádění díla, je povinen tuto skutečnost bez odkladu oznámit objednateli a navrhnout další postup.
- 6.9. Zhotovitel je povinen být po celou dobu plnění díla zakázky pojištěn.

Pojištění odpovědnosti

Zhotovitel je povinen být po celou dobu realizace díla řádně pojištěn pro případ odpovědnosti z titulu náhrady škody vzniklé v souvislosti s plněním této smlouvy, a to na pojistné plnění ve výši minimálně 9.000.000 Kč. Zhotovitel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu tak, aby pojistné plnění podle pojistné smlouvy bylo dostatečné k tomu, aby mohlo být dílo v případě poškození opraveno nebo znovu zhotoveno. Pojistná smlouva bude pokrývat i odpovědnost za škodu způsobenou na životě, zdraví a majetku třetích osob. Zhotovitel předloží Objednateli kopii pojistné smlouvy ke dni uzavření této smlouvy a na vyžádání Objednatele nebo stavební dozor kdykoliv v průběhu provádění díla a trvání smlouvy. Odpovídající pojistku je Zhotovitel povinen udržovat v platnosti od data účinnosti této smlouvy až do uplynutí záruční doby podle této smlouvy. Obdobné podmínky na pojištění je zhotovitel povinen sjednat se svými poddavateli.

Stavebně – montážní pojištění

Zhotovitel je povinen mít po celou dobu realizace díla sjednáno stavebně-montážní pojištění, které bude zahrnovat pojištění způsobené krádeží, povodní, vichřicí a jinými nepředvídanými vlivy, a to ve výši ceny díla. Zhotovitel předloží Objednateli kopii pojistné smlouvy ke dni uzavření této smlouvy a na vyžádání Objednatele nebo stavební dozor kdykoliv v průběhu provádění díla a trvání smlouvy. Odpovídající pojistku je Zhotovitel povinen udržovat po celou dobu realizace díla až do doby řádného předání díla Objednateli.

7. Provádění díla

- 7.1. Stavbyvedoucím je **Ing. Pavel Procházka**, č. autorizace ČKAIT: **39199**. Hlavní stavbyvedoucí odpovídá za odborné vedení provádění díla a koordinaci veškerých činností zhotovitele při provádění díla. Změnu v osobě stavbyvedoucího lze učinit pouze s písemným souhlasem

objednatele, avšak bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě. Objednatel je oprávněn odepřít souhlas jen ze závažných důvodů. Nová osoba stavbyvedoucího musí splňovat minimální kvalifikační požadavky kladené na pozici stavbyvedoucího v zadávacím řízení. Pokud výjimečně nemůže být v průběhu provádění prací na staveništi stavbyvedoucí přítomen, je zhotovitel povinen zajistit přítomnost jiné způsobilé osoby. O tom je zhotovitel povinen informovat TDS nebo objednatele. Zhotovitel je povinen zajistit přítomnost stavbyvedoucího, příp. jeho zástupce v případě postupu dle předchozího odstavce každý den provádění díla, a to alespoň po dobu jedné poloviny pracovní doby.

- 7.2. Při zhotovení díla postupuje zhotovitel samostatně dle schválené a odsouhlasené projektové dokumentace, pravomocného stavebního povolení, této smlouvy a jejích příloh. Zhotovitel je oprávněn za účelem zajištění realizace předmětu díla v termínech stanovených touto smlouvou provést dílo prostřednictvím svých dalších poddodavatelů. V případě, že by zhotovitel hodlal provést změnu v seznamu poddodavatelů, musí o schválení změny písemně požádat objednatele. V případě, že by zhotovitel hodlal provést změnu v seznamu poddodavatelů a zároveň by se jednalo o poddodavatele, prostřednictvím kterého zhotovitel prokazoval v zadávacím řízení kvalifikaci, je zhotovitel povinen postupovat dle zákona, tj. nový poddodavatel musí splňovat tytéž kvalifikační předpoklady jako poddodavatel původní.
- 7.3. Ode dne převzetí staveniště je zhotovitel povinen vést stavební deník v souladu s ust. 163 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, ve znění pozdějších předpisů a zapisovat do něho veškeré skutečnosti rozhodné pro plnění této smlouvy. Zhotovitel je povinen zajistit, aby údaje ve stavebním deníku byly vždy aktuální. Zhotovitel dále povede evidenci o nakládání s odpady, jež při plnění veřejné zakázky vzniknou, včetně dokladů o jejich likvidaci. Stavební deník musí být přístupný na stavbě u mistra nebo stavbyvedoucího pro oprávněné zástupce objednatele a případného koordinátora BOZP stavby, a to každý den minimálně v době od 07.00 hodin do 16.00 hodin. Zhotovitel je povinen do deseti kalendářních dnů po kolaudaci stavby, v případě, že kolaudační orgán zjistí vady a nedodělky, při předání opravených stavebních vad a nedodělků vytknutých v kolaudačním rozhodnutí, předat objednateli originál stavebního deníku.
- 7.4. V průběhu provádění díla se budou konat kontrolní dny, které bude svolávat a řídit objednatel a jichž se zúčastní objednatel, zhotovitel a objednatelem určený stavební dozor. Zápisy z kontrolních dnů zajišťuje objednatel v zastoupení TDS dle uzavřené příkazní smlouvy. Závěry uskutečněné na kontrolních dnech jsou pro obě strany závazné, nemohou však měnit ustanovení smlouvy, mohou však sloužit jako podklad pro dodatek ke smlouvě. Na základě požadavku objednatele učiněného nejméně 3 dny před konáním kontrolního dne je zhotovitel povinen při kontrolním dni předložit písemnou zprávu o postupu prací v rozsahu určeném objednatelem.
- 7.5. Zhotovitel vyzve nejméně deset pracovních dnů před termínem dokončení díla objednatele k převzetí dokončeného díla. Podmínkou předání a převzetí díla objednatelem je řádné splnění předmětu díla bez vad a nedodělků. Zápis o předání a převzetí díla bude proveden společně objednatelem se zhotovitelem dle obvyklých obchodních zvyklostí ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží objednatel a jeden zhotovitel. V případě, že k tomu objednatel zhotovitele vyzve, je zhotovitel povinen zúčastnit se kolaudačního řízení stavby. K tomuto řízení je zhotovitel povinen vyslat odborně způsobilou osobu, která bude schopna poskytovat kvalifikované informace týkající se předmětu díla.
- 7.6. V případě pracovního úrazu zaměstnance zhotovitele či poddodavatele vyšetří a sepiše záznam o pracovním úrazu příslušný zaměstnanec zhotovitele a seznámí bezpečnostního technika objednatele s výsledky šetření.

- 7.7. Porušování předpisů bezpečnosti práce a technických zařízení a bezpečnosti provozu se považuje za neplnění povinností zhotovitele podle této smlouvy.
- 7.8. Pokud se při realizaci díla vyskytnou nepředvídatelné náklady (vícepráce), které nejsou zahrnuté v předmětu díla a objednatel ani zhotovitel je nemohl předvídat a jsou nutné pro realizaci díla a tedy vedoucí k naplnění cílů a parametrů projektu, lze tyto realizovat pouze v souladu s touto smlouvou a v souladu se zákonem. Případné vícepráce jsou přípustné, pouze pokud jsou v souladu se zákonem. Zhotovitel je povinen provést soupis těchto změn, doplňků nebo rozšíření a ocenit jej způsobem dále ve smlouvě uvedeným. Soupis změn předloží zhotovitel objednateli k odsouhlasení formou změnových listů. Po odsouhlasení změnových listů a následně uzavřeného dodatku či dodatků ke smlouvě má zhotovitel právo na realizaci těchto změn respektive na jejich úhradu. Pokud tak zhotovitel neučiní, má se za to, že práce a dodávky jím realizované byly v předmětu díla a v jeho ceně zahrnuty.
- 7.9. Veškeré změny v rozsahu předmětu díla proti oceněnému výkazu výměr budou oceněny následovně:
- na základě písemného soupisu změn v rozsahu předmětu díla proti oceněnému výkazu výměr, odsouhlaseného oběma stranami, doplní zhotovitel jednotkové ceny v té výši, kterou použil v oceněném výkazu výměr s jednotkovými cenami (oceněný výkaz výměr je nedílnou součástí této smlouvy),
 - nebudou-li práce, které jsou předmětem změn v oceněném výkazu výměr obsaženy, budou pro ocenění použity položky z ceníků stavebních prací RTS v aktuální cenové úrovni ke dni předání nabídky zhotovitele, pokud ceníky RTS takové položky neobsahují, bude provedeno ocenění individuální kalkulací a předložením několika cenových nabídek podle situace na trhu,
 - vynásobením jednotkových cen a množství provedených měrných jednotek bude stanovena základní cena změn v rozsahu předmětu díla proti oceněnému výkazu výměr. K celkovému součtu pak bude dopočtena aktuální sazba DPH dle předpisů platných v době zúčtování.
- 7.10. Zhotovitel je povinen vyhotovovat podrobnou fotodokumentaci průběhu stavby, zejména pak u všech prací určených k zakrytí, a tuto předložit k předání a převzetí díla jako celku. Objednatel má právo kdykoliv po Zhotoviteli požadovat fotodokumentaci i v průběhu stavby na CD nosiči. Fotodokumentace musí obsahovat datum pořízení záběru a identifikaci (popis) fotografovaného objektu.
- 7.11. Pokud činnost zhotovitele zasáhne do práv třetích osob a bude k tomu nutno jakýchkoli povolení, jako např. zábor veřejného prostranství, jdou tyto činnosti či povolení na vrub zhotovitele, pokud již takovou činnost nebo právní vztah nezajistil objednatel.
- 7.12. Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění díla zhotovitelem a plnění smluvních podmínek vlastními silami či prostřednictvím TDS. TDS je oprávněn dát příkaz k přerušení prací, a to i personálu zhotovitele v případě, když odpovědný zástupce zhotovitele bude nedostupný a bude-li ohrožena bezpečnost osob či kvalita prováděných prací. Provádění kontrol objednatel však nezprošťuje zhotovitele jeho plné odpovědnosti za kvalitní, včasné a bezpečné provedení díla.
- 7.13. Zhotovitel je povinen provádět pravidelné kontroly nad prováděním prací, nad bezpečností práce a požární ochranou na staveništi.
- 7.14. Pracovníci zhotovitele musí být po celou dobu výstavby viditelně a jednotně označeni logem a názvem firmy dodavatele. Osoby takto neoznačené, je objednatel oprávněn ze staveniště vykázat.

- 7.15. Zhotovitel odpovídá i za škody svých poddodavatelů.
- 7.16. Zhotovitel je povinen písemně vyzvat zástupce objednatele ve stavebním deníku ke kontrole konstrukcí a prací, které budou dalším postupem výstavby zakryty nebo znepřístupněny, a to min. 3 pracovní dny před jejich zakrytím nebo znepřístupněním. Nebude-li výzva ve stavebním deníku do dvou pracovních dnů zástupcem objednatele převzata, zopakuje zhotovitel výzvu na objednatele telefonicky a emailem min. 1 den před zakrytím nebo znepřístupněním.
- 7.17. Nedostaví-li se zástupce objednatele ke kontrole, přestože byl k tomu řádně vyzván, může zhotovitel předmětné konstrukce a práce zakrýt. Před jejich zakrytím pořídí zhotovitel podrobnou fotodokumentaci prokazující provedení prací v bezvadném stavu a dle projektové dokumentace.
- 7.18. Nevyzve-li zhotovitel objednatele ke kontrole zakrývaných prací, je povinen umožnit mu na jeho žádost jejich dodatečnou kontrolu, přičemž veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.
- 7.19. Zhotovitel zajistí, aby jeho zaměstnanci a případní poddodavatelé (dále jen „personál zhotovitele“) nebyli na staveništi či pracovišti pod vlivem alkoholu či toxických látek. Zhotovitel je povinen přijmout taková opatření, aby ze strany personálu zhotovitele nedocházelo k jakémukoliv protiprávnímu jednání, výtržnictví nebo nepřístojnému chování na staveništi. V opačném případě zajistí zhotovitel na pokyn objednatele výměnu příslušných osob.
- 7.20. Vlastníkem zhotovovaného díla je od počátku objednatel.
- 7.21. Nebezpečí škody na díle nese od počátku zhotovitel, a to až do doby řádného předání a převzetí díla mezi zhotovitelem a objednatelem.

8. Staveniště

- 8.1. Staveniště bude zhotoviteli předáno v rozsahu určeném v projektové dokumentaci a pravomocnými individuálními správními akty. V případě, že pro zahájení prací není nutné předání celého staveniště, je objednatel oprávněn předávat zhotoviteli staveniště po částech. Příslušnou část staveniště předá objednatel zhotoviteli vždy následující den po výzvě zhotovitele předání této části, nejdříve však v den uvedený ve smlouvě či v harmonogramu výstavby jako den zahájení té části díla, pro jejíž provádění je daná část staveniště nutná.
- 8.2. Vytýčení všech inženýrských sítí a zařízení na staveništi zajišťuje zhotovitel, který také odpovídá za škody způsobené porušením podzemních či nadzemních sítí a zařízení jakéhokoli druhu. Zhotovitel se zavazuje vyklidit a vyčistit staveniště do 14 kalendářních dnů od protokolárního předání a převzetí díla, případně jednotlivé části staveniště. Při nedodržení tohoto termínu se zhotovitel zavazuje uhradit objednateli veškeré náklady a škody, které mu tím vznikly. Za vyklizené se považuje staveniště zbavené všech odpadů a nečistot a uvedené do stavu předpokládaném projektovou dokumentací a dohodou stran, jinak do stavu původního.
- 8.3. Zhotovitel je povinen zabezpečit na staveništi identifikační tabuli v provedení a rozměrech obvyklých, s uvedením údajů o stavbě (zejména název stavby, termíny provedení a předpokládané náklady stavby) a údajů o zhotoviteli, objednateli a osobách vykonávajících funkci technického a autorského dozoru. Jiné reklamní či identifikační tabule (např. poddodavatelů) lze na staveništi umístit pouze se souhlasem objednatele.
- 8.4. Prostor staveniště je vymezen zadáním stavby. Pokud bude zhotovitel potřebovat pro realizaci díla prostor větší, zajistí si jej na vlastní náklady.

- 8.5. Nejpozději při předání staveniště budou objednatelem předána zhotoviteli pravomocná rozhodnutí orgánů státní správy. Bez výše uvedených dokladů není zhotovitel povinen staveniště převzít.
- 8.6. Zhotovitel se zavazuje, udržovat na převzatém staveništi na svůj náklad pořádek a čistotu, odstraňovat vzniklé odpady, a to v souladu s příslušnými předpisy.
- 8.7. Zhotovitel se zavazuje informovat objednatele s dostatečným předstihem o pohybu jiných osob než zaměstnanců objednatele na staveništi a objednatel je oprávněn tento pohyb omezit nebo vyloučit. Toto ustanovení se vztahuje na všechny pracovníky případných poddodavatelů a jejich zaměstnanců a na všechny ostatní fyzické osoby, jejichž pohyb na staveništi zhotovitel vyžaduje.

9. Záruční doba

- 9.1. Zhotovitel přejímá záruku za jakost díla. Zhotovitel odpovídá za to, že předmět díla má v době jeho předání objednateli a po dobu běhu záruční doby vlastnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, závaznými ustanoveními českých technických norem, popřípadě vlastnosti obvyklé, dále za to, že dílo nemá právní vady, je kompletní, splňuje určenou funkci a odpovídá požadavkům sjednaným ve smlouvě. Záruční doba poskytnutá zhotovitelem se sjednává na 60 měsíců ode dne předání a převzetí díla s vadami a nedodělkami nebránícími užívání díla. Za závady vzniklé v důsledku nedodržení návodů k obsluze či nedodržením obvyklých způsobů užívání či za závady způsobené nesprávnou údržbou nebo zanedbáním údržby a oprav zhotovitel nenese odpovědnost.
- 9.2. Dílo má vady, jestliže jeho provedení neodpovídá výsledku určenému v projektové dokumentaci, popř. je v rozporu se stavebním povolením, touto smlouvou, jejími přílohami, výsledky zadávacího řízení, popř. má takové vlastnosti, které mít nesmí nebo má takové vlastnosti, které brání řádnému a efektivnímu užívání díla k účelu, ke kterému je určeno. Dílo se považuje za vadné již ke dni jeho předání a převzetí v případě, že nebude příslušným orgánem veřejné správy zkolaudováno.
- 9.3. Na písemné ohlášení vad (poštou, elektronickou poštou) je zhotovitel povinen odpovědět do 48 hodin ode dne doručení ohlášení. V případě, že zhotovitel v uvedené lhůtě, tj. do 48 hodin ode dne doručení ohlášení vad, objednateli písemně neodpoví, má se za to, že vady považuje za oprávněné a reklamaci uznává. Oprávněné vady zjištěné v záruční době odstraní zhotovitel do 15 kalendářních dnů po obdržení reklamace, pokud nebude dohodnuto jinak. Neodstraní-li zhotovitel oprávněné vady ani do 30 kalendářních dnů po obdržení reklamace nebo v předem dohodnutém termínu, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jiný subjekt a náklady tohoto subjektu vyúčtovat zhotoviteli, u něhož uplatnil reklamaci.

10. Sankce

- 10.1. V případě prodlení zhotovitele s dokončením a předáním díla je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny díla bez DPH za každý započatý den prodlení.
- 10.2. V případě prodlení zhotovitele s odstraněním vady ve stanovené lhůtě k odstranění vady uvedené v protokolu o předání a převzetí díla je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč bez DPH za každou vadu a započatý den prodlení.
- 10.3. V případě prodlení zhotovitele s odstraněním nahlášené reklamace ve sjednaném termínu dle této smlouvy, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každou reklamovanou vadu a za každý započatý den prodlení.

- 10.4. V případě prodlení objednatele s úhradou faktury je objednatel povinen zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky bez DPH za každý den prodlení.
- 10.5. Žádné další smluvní pokuty nejsou přípustné.
- 10.6. Zaplacením výše uvedených smluvních pokut není dotčen nárok na náhradu škody. Sankci (smluvní pokutu, úrok z prodlení) vyúčtuje oprávněná strana straně povinné písemnou formou. Strana povinná je povinna uhradit vyúčtované sankce nejpozději do 60 kalendářních dnů od dne obdržení příslušného vyúčtování.

11. Odstoupení od smlouvy

- 11.1. Tato smlouva zanikne splněním závazku nebo před uplynutím lhůty plnění z důvodu podstatného porušení povinností smluvních stran – jednostranným právním jednáním, tj. odstoupením od smlouvy. Dále může tato smlouva zaniknout dohodou smluvních stran. Návrhy na zánik smlouvy dohodou je oprávněna vystavit kterákoliv ze smluvních stran.
- 11.2. Kterákoliv smluvní strana je povinna písemně oznámit druhé straně, že poruší své povinnosti plynoucí ze závazkového vztahu. Také je povinna oznámit skutečnosti, které se týkají podstatného zhoršení výrobních poměrů, majetkových poměrů, v případě zhotovitele pak i kapacitních či personálních poměrů, které by mohly mít i jednotlivě negativní vliv na plnění jeho povinností plynoucí z předmětné smlouvy. Je tedy povinna druhé straně oznámit povahu překážky vč. důvodů, které jí brání nebo budou bránit v plnění povinností, a jejich důsledcích, přičemž zpráva musí být podána písemně bez zbytečného odkladu poté, kdy se oznamující strana o překážce dozvěděla nebo při náležité péči mohla dozvědět. Lhůtou bez zbytečného odkladu se pro účely tohoto odstavce rozumí 10 dnů. Oznámením se oznamující strana nezavazuje svých závazků ze smlouvy nebo obecně závazných předpisů. Jestliže tuto povinnost oznamující strana nesplní, nebo není druhé straně zpráva doručena včas, má druhá strana nárok na úhradu škody, která jí tím vzniká a nárok na odstoupení od smlouvy.
- 11.3. Odstoupení od smlouvy musí odstupující strana oznámit druhé straně písemně bez zbytečného odkladu poté, co se dozvěděla o podstatném porušení smlouvy. Lhůta pro doručení o odstoupení od smlouvy se stanovuje pro obě strany 10 dnů ode dne, kdy jedna ze smluvních stran zjistila podstatné porušení smlouvy. V odstoupení musí být dále uveden důvod, pro který strana od smlouvy odstupuje a přesná citace toho bodu smlouvy, který ji k takovému kroku opravňuje. Bez těchto náležitostí je odstoupení od smlouvy neplatné.
- 11.4. Stanoví-li strana oprávněná pro dodatečné plnění lhůtu, vzniká jí právo odstoupit od smlouvy až po jejím uplynutí. Jestliže však strana, která je v prodlení, prohlásí, že svůj závazek nesplní, může strana oprávněná odstoupit od smlouvy před uplynutím lhůty dodatečného plnění, kterou stanovila, a to i v případě, že budoucí porušení smlouvy by nebylo podstatné.
- 11.5. Podstatným porušením smlouvy opravňujícím objednatele odstoupit od smlouvy mimo ujednání uvedená v jiných člácích smlouvy:
- prodlení zhotovitele se zahájením prací na realizaci díla větší než 10 (deset) kalendářních dnů,
 - prodlení zhotovitele se splněním díla delší než 30 (třicet) dní,
 - v případě, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se zadáním objednatele nebo projektovou dokumentací nebo pravomocným stavebním povolením a objednatel jej písemně vyzve k odstranění nedostatků a zhotovitel tak neučiní,
 - neposkytnutí náležité součinnosti zhotovitele technickému dozoru objednatele nebo autorskému dozoru i přes písemné upozornění objednatele,
 - neumožnění kontroly provádění díla a postupu prací na něm,

- zahájení insolvenčního řízení.
- 11.6. Podstatným porušením smlouvy opravňujícím zhotovitele odstoupit od smlouvy je:
- prodlení objednatele s předáním staveniště větší než 10 (deset) kalendářních dnů od smluvně potvrzeného termínu,
 - prodlení objednatele s platbami dle v předmětné smlouvě dohodnutého platebního režimu delším než 30 (třicet) dní počítaného ode dne jejich splatnosti,
 - trvá-li přerušení prací déle než 6 (šest) měsíců.
- 11.7. Důsledky odstoupení od smlouvy:
- odstoupením od smlouvy, tj. doručením projevu vůle o odstoupení druhému účastníkovi, smlouva zaniká ke dni účinnosti odstoupení. Odstoupení od smlouvy se však nedotýká nároku na náhradu škody, pokud nebylo důvodem vzniku škody uplatnění vyšší moci a smluvních pokut vzniklých porušením smlouvy; řešení sporů mezi smluvními stranami a jiných ustanovení, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy. Je-li však smluvní pokuta závislá na délce prodlení, nenarůstá její výše po zániku smlouvy;
 - zhotovitelovy závazky, pokud jde o jakost, odstraňování vad a nedodělků, a také záruky za jakost prací jím provedených až do doby jakéhokoliv odstoupení od smlouvy platí i po takovém odstoupení, a to pro část díla, kterou zhotovitel do takového odstoupení realizoval;
 - odstoupí-li některá ze stran od této smlouvy na základě ujednání z této smlouvy vyplývajících, smluvní strany vypořádají své závazky z předmětné smlouvy takto:
 - zhotovitel provede soupis všech provedených prací a činností oceněných dle způsobu, kterým je stanovena cena díla;
 - zhotovitel provede finanční vyčíslení provedených prací, poskytnutých záloh a zpracuje „dílčí konečnou fakturu“;
 - zhotovitel vyzve objednatele k „dílčímu předání díla“ a objednatel je povinen do 3 dnů od obdržení vyzvání zahájit „dílčí přejímací řízení“;
 - objednatel uhradí zhotoviteli provedené práce do doby odstoupení od smlouvy na základě vystavené faktury.
- 11.8. V případě, že nedojde mezi zhotovitelem a objednatelem dle výše uvedeného v postupu ke shodě a písemné dohodě, bude postupováno dle čl. 12. této smlouvy.

12. Spory

- 12.1. Jakýkoliv spor vzniklý z této smlouvy, pokud se jej nepodaří urovnat jednáním mezi smluvními stranami, bude rozhodnut k tomu věcně a místně příslušným soudem, přičemž soudem místně příslušným k rozhodnutí bude na základě dohody smluvních stran soud určený podle sídla objednatele.

13. Závěrečná ujednání

- 13.1. Zhotovitel podpisem této smlouvy prohlašuje, že navštívil místo plnění veřejné zakázky, tj. díla a pečlivě překontroloval kompletní projektovou dokumentaci, jakož i veškeré další podklady pro provedení díla, které od objednatele převzal. Zhotovitel bere na vědomí, že na všechny vady projektové dokumentace a ostatních podkladů poskytnutých zhotoviteli objednatelem či na nedostatečný či chybný popis díla v projektové dokumentaci je zhotovitel povinen objednatele písemně upozornit.
- 13.2. Zhotovitel prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy učinil veškeré úkony nutné pro zjištění skrytých překážek pro provedení díla, jimiž jsou myšleny zejména kontrolní průzkumy daného staveniště a ověřil tak, že staveniště umožňuje provedení díla dohodnutým způsobem. Dále

zhotovitel prohlašuje, že před uzavřením smlouvy o dílo provedl kontrolu výpočtů pro návrh některých částí díla, překontroloval údaje uvedené ve výkazu výměr a veškeré poskytnuté podklady vzájemně porovnal a ověřil jejich správnost a proveditelnost díla.

- 13.3. Nedílnou součástí této smlouvy je položkový rozpočet s uvedením jednotkových cen a celkových cen.
- 13.4. Právní vztahy mezi objednatelem a zhotovitelem touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.
- 13.5. Pokud jakékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení (závazků) této smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit takovéto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým, platným a vymahatelným ustanovením, jehož znění bude nejlépe odpovídat záměru zamýšlenému touto smlouvou.
- 13.6. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly, že místem pro doručování písemností každé ze smluvních stran bude adresa uvedená u smluvní strany v záhlaví této smlouvy o dílo. Jestliže se při doručování nepodaří písemnost doručit na výše uvedené adresy, považuje se třetí den od vrácení nedoručené zásilky odesílateli za den doručení, a to i když se o tom adresát nedozvěděl.
- 13.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž jeden z nich obdrží objednatel a jeden zhotovitel.
- 13.8. Jakákoliv změna této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za zhotovitele a objednatele jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými.
- 13.9. Změny smlouvy se sjednávají v souladu se zákonem jako dodatek ke smlouvě s číselným označením podle pořadového čísla příslušné změny smlouvy.
- 13.10. Smluvní strany prohlašují, že jednotlivá ustanovení této smlouvy o dílo odpovídají jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 13.11. Přílohy této smlouvy:
- Položkový rozpočet

V Brně dne _____ 2025

Domov pro seniory Foltýnova, příspěvková organizace
Ing. Jana Bohuňovská, ředitelka

V _____ dne _____ 2025

A. & C. ELFIS, s.r.o.
Vladimír Cupák, jednatel