SMLOUVA O DÍLO č. 044/263/26/QF
uzavřená na základě Zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

ČLÁNEK 1 – SMLUVNÍ STRANY

1.Objednatel	**Hlavní město Praha v zastoupení**
se sídlem:	*Q-Facility a.s.* *Michalská 430/3, 110 00 Praha 1* Společnost zapsaná u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 23648
zastoupený:	JUDr. Davidem Eksteinem, členem představenstva
IČ:	000 64 581
DIČ:	CZ00064581
Bankovní spojení:	PPF Banka Praha 1
Číslo účtu:	[redacted]

dále jen „***objednatel***"

2. Zhotovitel	**Filip Kolář**
se sídlem:	Chodovecké náměstí 331/1, 141 00 Praha 4
zastoupený:	Filipem Kolářem
IČ:	476 15 613
DIČ:	CZ6911169914
Bankovní spojení:	KB. a.s., Praha 1
Číslo účtu:	[redacted]

dále jen „***zhotovitel***"

ČLÁNEK 2 – PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Předmětem plnění je: **Oprava volné bytové jednotky č. 24 v objektu Hornomlýnská 1255, Praha 4.**

2.2. Rozsah prací je určen prohlídkou předmětné stavby a cenovou nabídkou zhotovitele ze dne : **2.9.2026.**

2.3. Zhotovení díla zahrnuje provedení prací včetně dodávek materiálu a zařízení, a dále : atesty materiálů, zkoušky a revize.

2.4. Dojde-li v průběhu prací k rozšíření rozsahu díla na základě požadavku objednatele, oproti nabídce, budou tyto skutečnosti uvedeny ve stavebním deníku. Před vlastní realizací těchto prací bude dohodnuta jejich cena. Pokud bude objednatel požadovat jinou kvalitu prací a dodávek než je uvedena v nabídce popř. dojde ke změně řešení, budou tyto skutečnosti předmětem vzájemné dohody, a to včetně stanovení jejich ceny podle položkového rozpočtu zhotovitele, popř. změny termínu dokončení díla. Všechny změny

rozsahu a kvality díla budou uvedeny v dodatku k této smlouvě. Do doby podpisu tohoto dodatku plní smluvní strany své závazky z této smlouvy podle dosavadních ujednání stran.

ČLÁNEK 3 – DOBA A MÍSTO PLNĚNÍ

3.1. Zhotovitel se zavazuje zahájit práce do 5ti pracovních dnů ode dne písemného předání a převzetí staveniště za podmínek uvedených v čl.7a při splnění ostatních podmínek této smlouvy.

3.2. Termín zahájení prací: **do 5 pracovních dnů od podpisu smlouvy.**
Zhotovitel se zavazuje ukončit dílo do: **6 týdnů.**

3.3. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě překážky spočívající v rozporech postupu prací nebo v jiných skutečnostech, které nezavinil zhotovitel a nemohl proto z jakéhokoliv výše uvedeného důvodu dílo (nebo jeho část) započít nebo v něm pokračovat, budou práce přerušeny a toto přerušení bude zapsáno do stavebního deníku.
Zhotoviteli vzniká právo na prodloužení termínu dokončení díla (nebo jeho části) o dobu, po kterou trvaly výše uvedené důvody. Toto bude zapsáno ve stavebním deníku jako podklad pro vypracování dodatku této smlouvy, kterým se prodlouží doba plnění zhotovitele.

3.4. Místo plnění : **Hornomlýnská 1255, Praha 4.**

ČLÁNEK 4 – CENA DÍLA

Celková cena díla je sjednána na základě cenové nabídky a činí:

Slovy: dvěstěsedmdesátpěttisícpětsetosmdesát korun českých a sedmdesátosm haléřů

Základ daně: **275 580,78 Kč**

4.1. Položkový rozpočet je uveden v příloze této smlouvy (cenová nabídka).

4.2. DPH bude účtováno v zákonem stanovené výši (**12%**).

ČLÁNEK 5 – PLATEBNÍ PODMÍNKY

5.1. Objednatel zaplatí zhotoviteli po převzetí díla předávacím protokolem, odstranění vad a nedodělků, dohodnutou celkovou cenu za dílo.

5.2. Splatnost daňových dokladů je dohodnuta na 14ti kalendářních dnů od doručení objednateli.

ČLÁNEK 6 – DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

6.1. Zhotovitel zajistí pro provedení díla veškerý materiál a zařízení v kvalitě a standardu. Kvalita materiálu a zařízení bude doložena příslušnými atesty.

6.2. Zhotovitel prohlašuje, že na výrobky, které budou zabudovány do díla a vztahuje se na ně ustanovení § 13 zákona č. 22/1998 Sb. a §§ 5, 6, 7, 8 a 11 nařízení vlády č. 178/1997 Sb. si vyžádá u příslušných výrobců, dodavatelů nebo prodejců průkaz o existenci prohlášení o shodě.

6.3. Objednatel se zavazuje předat zhotoviteli veškerou dokumentaci, doklady a informace apod., které zhotovitel potřebuje k plnění předmětu smlouvy a účinně spolupracovat se zhotovitelem v plnění předmětu smlouvy.

6.4. Objednatel kontroluje provádění díla trvale. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi, je objednatel oprávněn požadovat, aby zhotovitel odstranil případné vady a dílo prováděl řádným způsobem.

6.5. Zhotovitel je povinen upozornit objednatele bez zbytečného odkladu, a to zápisem ve stavebním deníku, na nevhodnost písemných pokynů daných mu objednatelem k provedení díla. Pokud objednatel trvá na plnění předmětu smlouvy, dle takových pokynů, nenese zhotovitel odpovědnost za plnění předmětu smlouvy.

6.6. Je-li při přípravě nebo v průběhu provádění stavby třeba rozhodnutí nebo změny rozhodnutí orgánů stavebních, energetických, dopravních, vodohospodářských, hygienických nebo jiných, je objednatel povinen včas požádat tyto orgány o projednání a rozhodnutí s tím, že k jednání je povinen přizvat zhotovitele, pokud se jej rozhodnutí týká nebo má vliv na plnění předmětu této smlouvy. O dobu, po kterou není možno plnit předmět smlouvy, se prodlužuje doba plnění dle čl. 3 této smlouvy.

ČLÁNEK 7 – STAVENIŠTĚ

7.1. Objednatel je povinen předat zhotoviteli staveniště prosté práv třetích osob a překážek a vyklizené tak, aby zhotovitel na něm mohl zahájit práce podle příslušné projektové dokumentace a podle podmínek dohodnutých v této smlouvě.

7.2. Při předání staveniště objednatel určí zhotoviteli místa pro připojení na zdroje elektrické energie a vody a zajistí mu vhodnou místnost pro uložení materiálu a převlékání pracovníků.

7.3. Staveniště předá objednatel zhotoviteli **do 10 dnů** od podpisu smlouvy.

7.4. Vyklizení staveniště a likvidaci vlastních odpadů, provede zhotovitel **do 5ti dnů** od předání.

ČLÁNEK 8 – STAVEBNÍ DENÍK

8.1. O průběhu prací na stavbě vede zhotovitel ode dne převzetí staveniště stavební deník se dvěmi kopiemi zápisu. Stavební deník musí být během pracovní doby trvale přístupný na stavbě. Do stavebního deníku zhotovitel denně zaznamenává informace o prováděné činnosti a o osobách, které se podílejí na stavbě, pokud mají vliv na jeho činnost a výkony, dále datum, povětrnostní podmínky s údajem teploty, počty pracovníků zhotovitele, všechny mimořádné události, úřední opatření a nálezy, dodávky materiálů, předané změny projektů atd. Denní záznam čitelně zapisuje a podepisuje

zástupce zhotovitele v den, kdy byly práce provedeny nebo kdy nastaly skutečnosti, které jsou předmětem zápisu.

8.2. Záznamy ve stavebním deníku provádí :
- zástupce zhotovitele
- zástupce objednatele
- případně další určené osoby

8.3. Jestliže objednatel nebo zhotovitel nesouhlasí se zápisem druhé smluvní strany ve stavebním deníku, je povinen se do 3 pracovních dnů k zápisu vyjádřit, jinak se má za to, že s obsahem zápisu souhlasí. V případě zápisu, ke kterému je třeba vyjádření objednatele nebo, kterým je objednatel vyzván ke kontrole díla, bude průpis odeslán v den provedení zápisu doporučeně poštou, eventuálně faxem se zpětným potvrzením o příjmu. Objednateli je předáván první průpis ve stavebním deníku.

8.4. Povinnost vést stavební deník končí pro zhotovitele dnem předání a převzetí díla objednatelem.

8.5. Dohody zapsané a potvrzené ve stavebním deníku nelze považovat za změny či dodatky smlouvy o dílo. Pokud zápis ve stavebním deníku má být podkladem pro dodatek této smlouvy o dílo je nutné, aby byl takto označen a musí být odsouhlasen zástupci smluvních stran.

8.6. Ve stavebním deníku se vyznačí doklady, které se v jednom vyhotovení ukládají přímo na stavbě. Jedná se zejména o stavební povolení, smlouvu o dílo, záznamy, výkresy a zvláštní výkresy dokumentující odchylky od projektu. U každého dokladu se uvede, kde je uložen.

8.7. Zhotovitel je povinen uložit druhý průpis záznamů od originálů tak, aby byly k dispozici v případě ztráty nebo zničení originálu.

ČLÁNEK 9 – PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ DÍLA

9.1. Závazek zhotovitele provést dílo je splněn jeho ukončením v termínu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

9.2. Zhotovitel se zavazuje vyzvat objednatele písemně, a to i zápisem ve stavebním deníku nejméně 3 pracovní dny předem, k předání a převzetí díla. V případě, že se objednatel nedostaví k předání a převzetí díla, není zhotovitel v prodlení s dokončením díla a počíná běžet doba uvedená v čl. 10 odst. 10.1.

9.3. Zhotovitel je povinen předat objednateli veškeré potřebné doklady související s předáním a převzetím díla, které nabyl v průběhu plnění předmětu smlouvy, pokud je nespotřeboval.

ČLÁNEK 10 – ZÁRUČNÍ DOBA

10.1. Zhotovitel se zavazuje, že dílo bude mít vlastnosti stanovené v projektové dokumentaci, včetně jejich změn a doplňků, dále odpovídající technickým normám a předpisům, které se na provedení díla vztahují. Záruční doba činí **24 měsíců** a začne plynout dnem protokolárního předání a převzetí díla. U výrobků, u kterých výrobce stanovil jinou záruční lhůtu, platí tyto záruky.

10.2. Objednatel v případě uznání reklamace zhotovitelem bude požadovat odstranění vady opravou, jde-li o vadu opravitelnou, není-li to možné, je

oprávněn požadovat odstranění vady, nahrazením novou věcí, není-li to možné, je oprávněn požadovat přiměřenou slevu ze sjednané ceny díla.

10.3. Zhotovitel je povinen zahájit bezplatné odstraňování oprávněné reklamované vady neprodleně a odstranit ji, v co nejkratším možném termínu. Zhotovitel po dohodě s objednatelem a za úhradu zajistí i odstranění vady, kterou svou prací nezpůsobil.

10.4. Objednatel je povinen v průběhu odstraňování vady zajistit podmínky pro odstranění vady a poskytnout zhotoviteli potřebnou součinnost.

10.5. Zhotovitel neručí za vady, které se vyskytnou v průběhu záruční doby v důsledku poškození díla objednatelem nebo třetí osobou či nedodržením údržby díla a případných pokynů pro užívání díla a které nezavinil.

ČLÁNEK 11 – SMLUVNÍ POKUTY

11.1. Pro případ prodlení zhotovitele s ukončením díla dle čl. 3 odst. 3.2. a za řádného splnění podmínek této smlouvy, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z celkové ceny prodlení za každý den prodlení.

11.2. Při nesplnění termínu zahájení opravy v záruční době zaplatí zhotovitel objednateli smluvní pokutu 500,- Kč / den.

ČLÁNEK 12 – VYŠŠÍ MOC

12.1. Smluvní strany neodpovídají za částečné nebo úplné nesplnění smluvních závazků, jestliže se tak stalo v důsledku vyšší moci.

12.2. Pod pojmem vyšší moc se rozumí působení nepředvídatelných a neodvratitelných událostí, které se vyskytnou po uzavření této smlouvy o dílo, a které jsou mimo možnosti zvládnutí smluvních stran, nebo proti kterým nemohou strany přijmout dostatečná opatření. Jedná se především o stávky, výluky, blokády, války, mobilizace, převraty, přírodní katastrofy.

12.3. Strana, které se týká případ vyšší moci, musí učinit maximální opatření ze své strany pro omezení nebo minimalizaci důsledků těchto událostí a k tomu musí předložit podrobný plán opatření druhé smluvní straně.

12.4. Strana, která uplatňuje vyšší moc je povinna bez prodlení informovat druhou smluvní stranu o události, jejím začátku a pravděpodobném trvání. Podobným způsobem musí být sděleno skončení události. Strana odvolávající se na působení vyšší moci, je povinna podrobně dokladovat její vliv na plnění této smlouvy o dílo.

ČLÁNEK 13 – ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

13.1. Objednatel může od této smlouvy odstoupit v případě tohoto podstatného porušení smlouvy zhotovitelem :

- neoprávněné a neodůvodnitelné zastavení či přerušení prací na více jak 20 pracovních dní v rozporu s touto smlouvou, které má za následek neplnění harmonogramu prací.

- v případě hrubého porušení technologických postupů, provádění prací v hrubém rozporu s projektovou dokumentací, platnými technickými normami a s touto smlouvou.

Zhotovitel může od této smlouvy odstoupit v případě tohoto podstatného porušení smlouvy objednatelem:
- v případě, že objednatel bude v prodlení s řádným předáním staveniště a bodů pro napojení energií pro zhotovitele nebo s předáním příslušných dokladů a podkladů potřebných k provádění díla o více než 20 dnů.
- v případě prodlení objednatele se zaplacením daňového dokladu po dobu delší než 30 dnů po lhůtě splatnosti.

13.2. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně. Právo odstoupit od smlouvy nemá ta smluvní strana, která se podstatného porušení smlouvy dopustila. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

13.3. V případě odstoupení od smlouvy zhotovitel vyklidí zařízení staveniště nejpozději do 10ti dnů od účinnosti odstoupení od této smlouvy.

13.4. Objednatel se zavazuje převzít a zaplatit dosud provedené práce do 15ti dnů ode dne účinnosti odstoupení od této smlouvy. O takovém předání bude pořízen protokol o předání díla, ve kterém bude podrobně popsán stav rozpracování díla a provedeno jeho ocenění.

ČLÁNEK 14 – DALŠÍ UJEDNÁNÍ

14.1. Práva a povinnosti stran vyplývající ze smlouvy přechází v plném rozsahu na jejich právní nástupce.

14.2. Objednatel připouští i obdobná řešení, která budou vyhovovat potřebným technickým požadavkům a budou technicky rovnocenná.

14.3. Během výstavby budou minimalizovány negativní dopady stavební činnosti na životní prostředí.

ČLÁNEK 15 – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

15.1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy jí založené občanským zákoníkem. Nelze-li některé otázky řešit podle těchto ustanovení, použijí se obecně závazné právní předpisy České republiky.

15.2. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy neplatným, platnost ostatních ujednání smlouvy tím není dotčena. Smluvní strany se zavazují formou dodatku k této smlouvě nahradit takto neplatná nebo neúčinná ustanovení této smlouvy ustanoveními jejich povaze nejbližšími, a to s přihlédnutím k vůli obou smluvních stran obsažené v této smlouvě.

15.3. Jakékoliv další dodatky tuto smlouvu měnící, rozšiřující nebo doplňující lze učinit pouze po dohodě smluvních stran a musí být uzavřeny písemně.

15.4. Tato smlouva nabývá platnost a účinnost dnem podpisu smluvních stran.

15.5. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

Příloha: Objednávka SoD č. 044/263/26/QF
Cenová nabídka

V Praze dne:

za objednatele:

[redacted]

MBA Datum: 2026.09.18 12:07:57 +02'00'

.....

JUDr. David Ekstein
člen představenstva

V Praze dne: 21. 9. 2026

za zhotovitele:

[redacted]

.....

Filip Kolář