Smlouva o Dílo

**Smluvní strany:**

**Objednatel**: ..........................

Adresa...............

61200 Brno

Telefon:

Email:

Zástupce Objednatele: Libor Soška

Telefon: 602 507737

Email: libor.soska@post.cz

# 

**Zhotovitel**: …………

# zastoupena:

# Sídlo firmy: ………………..

# Kontaktní adresa: …………….

IČO: …………….  
 DIČ: …………….

Bankovní spojení: …………………. vedený u …………………

Pověřená osoba odpovědná za realizaci Díla: ……………………..

Telefon:

Email:

uzavřely v souladu s § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), tuto smlouvu o Dílo (dále také Smlouva).

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy o Dílo je „rekonstrukce bytové jednotky 3+1“ v rozsahu dle bodu I.4.
2. Zhotovitel se zavazuje provést Dílo dle této smlouvy a přiloženého rozpočtu řádně a v dohodnuté době.
3. Místem plnění je bytová jednotka č. ……. v domě na ulici Srbská 15a, Brno Královo pole.
4. Předmět plnění jsou stavební úpravy (dále také staveniště) v rozsahu:

- Vodo instalatérské rozvody (záchod, koupelna, kuchyně), tlaková zkouška

* odpady (koupelna, kuchyně)
* položení obkladu a dlažby (koupelna, záchod)
* elektroinstalace dle ČSN včetně revizní zprávy (kuchyňská linka)
* el. ventilátor -zabudování (koupelna záchod)
* plynoinstalace (kuchyň) dle ČSN včetně revizní zprávy
* montáž zařizovacích předmětů (geberit toaleta, vana, umyvadlo, koupelnový nábytek atd.)
* odstranění současné podlahové krytiny, vyrovnání podlahy a pokládka PVC podlahy (předsíň, kuchyně)
* montáž sádrokartonových podhledů ve všech místnostech
* zapravení stěn a bílá výmalba (záchod, koupelna, kuchyně, předsíň, tři obytné místnosti)
* osazení nových zárubní a dveří do všech místností
* závěrečný úklid staveniště
* ekologická likvidace veškeré suti a odpadů

1. Případnou změnu rozsahu Díla či plnění, a tomu odpovídající změnu ceny za Dílo je možné dohodnout individuálně formou písemného dodatku k této smlouvě.
2. Smluvní strany budou v průběhu plnění Díla společně komunikovat a vzájemně se informovat o případných problémech na základě vzájemné důvěry. V průběhu provádění Díla je Objednatel oprávněn kontrolovat provádění Díla a Zhotovitel je povinen mu to umožnit a poskytnout k tomu potřebnou součinnost.
3. Zhotovitel prohlašuje, že se seznámil s místem provádění Díla před podpisem této smlouvy. Pokud tak neučinil, nemá Zhotovitel nárok na změnu termínu z důvodu nedostatečné stavební připravenosti.
4. Zhotovitel prohlašuje, že činnosti, které jsou předmětem jeho plnění podle této smlouvy spadají do předmětu jeho podnikání, pro tuto práci je plně kvalifikován, vykoná ji samostatně, pod vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, prostřednictvím zaměstnanců, kterými disponuje v potřebném počtu a kvalifikační skladbě. Na žádost Objednatele nebo příslušného zástupce je Zhotovitel povinen doložit odbornou způsobilost jakékoliv osoby, kterou používá k provádění Díla.
5. Zhotovitel se zavazuje realizovat Dílo v souladu s domovním řádem a udržovat v domě pořádek.
6. Zjistí-li Zhotovitel při provádění Díla skryté překážky znemožňující provést Dílo dohodnutým způsobem, oznámí to bez zbytečného odkladu Objednateli a navrhne mu změnu Díla. Do doby uzavření dohody o změně Díla je Zhotovitel oprávněn přerušit plnění. Pokud nedojde k uzavření dohody o změně Díla v přiměřené lhůtě, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od smlouvy odstoupit.
7. Objednatel se zavazuje umožnit Zhotoviteli přístup staveniště po celou dobu plnění smlouvy.
8. Objednatel se zavazuje zajistit Zhotoviteli parkovací povolení v městské zóně po dobu realizace Díla.
9. Objednatel se zavazuje uhradit za řádné provedení Díla cenu za podmínek níže stanovených touto smlouvou o Dílo.

**II.**

**Doba plnění**

1. Datum zahájení prací a plnění Díla ………
2. Zhotovitel se zavazuje, že Dílo dokončí a předá Objednateli nejpozději do ……….
3. Dokončení Díla se může prodloužit jen v případě, že materiál určený Objednatelem potřebný k vytvoření Díla nebude skladem třetí stranou. O takovém zpoždění je Zhotovitel povinen Objednatele bezodkladně informovat.

**III.**

**Cena za provedení díla a způsob jejího placení**

1. Celková cena předmětu smlouvy je na základě dohody obou stran stanovena dle cenového rozpočtu na ……………… Kč bez DPH.
2. K ceně bude účtováno DPH dle platných právních předpisů.
3. Cena předmětu smlouvy je stanovena jako součet cen:

* Prací a podružného materiálu ve výši …………. Kč bez DPH
* Materiálu ve výši …………. Kč bez DPH

1. Cena Prací a podružného materiálu je stanovena jako cena nejvýše přípustná.
2. Cena materiálu je cena orientační a bude upřesněna podle Objednatelem vybraného materiálu.
3. Cena Prací obsahuje dopravu a veškeré náklady spojené s prováděním Díla a je platná po celou dobu provádění Díla do jeho dokončení. Cena méněprací, tj. prací, které nebyly provedeny, bude z dohodnuté ceny Díla dle tohoto článku odečtena.
4. Práce a náklady, které nejsou součástí rozpočtu, si může Zhotovitel účtovat pouze tehdy, pokud to Objednatel písemně schválí či dodatečně písemně objedná.
5. Účastníci této smlouvy se dohodli na úhradě ceny za dílo takto:

* Sjednaná cena díla bude objednatelem zhotoviteli hrazena postupně v průběhu realizace díla, vždy v návaznosti na provedené (prováděné) práce nebo po dohodě obou smluvních stran. Zhotovitel vystaví příslušnou dílčí fakturu - daňový doklad na základě písemného odsouhlasení prací objednatelem. Všechny faktury jsou včetně DPH. Objednatel není povinen platit zhotovitelem neprovedené práce a dodávky.
* Všechny faktury musí obsahovat náležitosti dle platných předpisů o účetnictví. Pokud bude faktura obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je objednatel oprávněn tuto fakturu vrátit zhotoviteli k přepracování. Termín splatnosti faktury počne běžet teprve okamžikem, kdy bude objednateli doručena opravená faktura.
* Fakturovaná část ceny díla bude objednatelem zhotoviteli uhrazena do sedmi dnů od doručení faktury objednateli na bankovní účet zhotovitele.
* Veškeré fakturované práce budou hrazeny objednatelem do výše 90 %. Objednatel je oprávněn ponechat si 10 % z celkové ceny díla bez DPH jako zádržné.
* Konečná faktura bude vystavena po řádném skončení a písemném převzetí stavebního díla objednatelem a to bez vad a nedodělků. Zaplacené dílčí faktury budou v konečném daňovém dokladu zrekapitulovány a vypořádány. Závěrečná faktura je splatná do 10 dní od jejího doručené Objednateli.
* Smluvní strany sjednávají, že neuhrazenou část ceny díla - zádržné ve výši 10 % z celkové ceny díla bez DPH, hradí Objednatel Zhotoviteli na základě písemné výzvy Zhotovitele do 14 dní, ne však dříve než po uplynutí lhůty 14 dní, od odstranění poslední vady či nedodělku po převzení díla.

**IV.**

## Splnění závazku zhotovitele

1. Odevzdání Díla dle této smlouvy se uskuteční místě plnění dle čl. I.3.
2. Zhotovitel se zavazuje nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne dokončení Díla vyzvat Objednatele, aby se dostavil na místo plnění a zajistil kontrolu bezvadnosti Díla tak, aby tato kontrola byla provedena nejpozději do 5 pracovních dní od předání Díla.
3. Řízení o předání a převzetí Díla probíhá v místě plnění Díla za účasti Objednatele a Zhotovitele. O tom řízení se na místě pořizuje zápis, v jehož závěru Objednatel prohlásí, zda Dílo přejímá nebo nepřejímá a uvede důvody případného nepřevzetí Díla. Zhotovitel je povinen předem připravit a předat Objednateli doklady pro závěrečné vyúčtování, předat revizní zprávy, popř. jiné související dokumenty a další doklady tam, kde to předepisují příslušné právní předpisy a technické normy.
4. O skončení řízení o předání a převzetí Díla se sepisuje protokol. V protokolu se vedle údajů o Díle uvede zejména:  
   - výrok Objednatele o převzetí, event. nepřevzetí Díla  
   - seznam odevzdané a převzaté dokumentace Díla a dokladů  
   - požadavky Objednatele na drobné změny a úpravy provedeného Díla, jejichž potřeba vznikla během realizace Díla, avšak nemohly být z technických nebo časových důvodů provedeny během provádění Díla nebo byly zjištěny v závěru prací na provedení Díla nebo po jeho provedení a na jejichž realizaci Objednatel trvá z důvodů zlepšení funkčních nebo užitných parametrů bytové jednotky a které požaduje po Zhotoviteli, aby je tento provedl za zvláštní úplatu.
5. Protokol podepisuje Objednatel a Zhotovitel uvedení v této smlouvě.
6. Objednatel není povinen Dílo převzít, jestliže má vady, které brání jeho užívání. V takovém případě Objednatel vrací Dílo Zhotoviteli k opravě, v rámci něhož Zhotovitel v nezbytně nutném čase bezplatně odstraní vady Díla. Ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání Díla, toto užívání neztěžují a nenarušují výrazně jeho vzhled, nejsou důvodem pro odmítnutí převzetí Díla a Zhotovitel je povinen je odstranit ve lhůtě do 10 kalendářních dní od předání Díla.
7. Smluvní strany se dohodly, že vlastnické právo k Dílu přechází na Objednatele okamžikem převzetí Díla.

**V.**

**Pojištění**

1. Zhotovitel se zavazuje udržovat v platnosti smlouvu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě (zahrnuje i škodu způsobenou ve vztahu Zhotovitele a jeho subdodavatelů), a to minimálně na pojistnou částku ve výši 1 mil. Kč a minimálně na dobu plnění předmětu smlouvy.
2. Zhotovitel poskytne Objednateli smlouvu k nahlédnutí před podpisem této smlouvy o Dílo.

**VI.**

**Záruka za jakost, odpovědnost za vady**

1. Zhotovitel poskytuje záruční lhůtu na Dílo v délce 24 měsíců ode dne předání a převzetí Díla.
2. Zhotovitel odpovídá za to, že Dílo bude zhotoveno úplně a bezvadně podle této smlouvy a jejích příloh a v záruční době bude mít vlastnosti uvedené v manuálech a technických dokumentacích k jednotlivým součástem Díla, popř. vlastnosti v praxi obvyklé.
3. Vady Díla oznámí Objednatel Zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, co tuto vadu zjistil.
4. V případě zjištění vady Díla v záruční době má Objednatel právo požadovat a Zhotovitel povinnost odstranit vadu zdarma na vlastní náklady.
5. Od dne nahlášení vady Objednatelem je Zhotovitel povinen nastoupit k odstranění vady do 5 pracovních dnů a vady odstranit v nejkratší možné době.
6. V případě nahlášení havarijního stavu, tj. vady, která znamená ohrožení uživatelnosti bytové jednotky nebo provozu nebo nebezpečí dalšího poškození majetku Objednatele či třetích osob, je Zhotovitel povinen nastoupit k odstranění vady do 24 hodin. Zhotovitel je povinen odstranit havarijní stav do 48 hodin od jeho nahlášení, pokud to je obecně technologicky a logisticky možné.
7. Ukáže-li se, že vada předmětu plnění je neodstranitelná, Zhotovitel se zavazuje dodat do 14 dnů od této skutečnosti náhradní předmět plnění a uhradit náhradu škody, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
8. Vady lze uplatnit nejpozději do posledního dne záruční doby, přičemž ohlášení vad Objednatelem v poslední den záruční doby se považuje za včas uplatněné. Za den uplatnění vad se rozumí den podání ohlášení vady Objednatelem odeslaném e-mailem nebo předaném k poštovní přepravě.
9. Nenastoupí-li Zhotovitel k odstranění vady ani do 15 dnů po termínu uvedeném v ohlášení vady, je Objednatel oprávněn nechat je odstranit třetí osobou a vzniklé náklady přeúčtovat Zhotoviteli, a to na základě vystavené faktury Objednatele ve lhůtě splatnosti v ní uvedené. Odstranění vady Díla nebo jeho části v záruční době třetí osobou se nijak nedotýká záručních nároků Objednatele vůči Zhotoviteli.

**VII.**

## Ostatní ujednání

1. Zhotovitel je povinen vést o průběhu zhotovování Díla dokumentaci v souladu s příslušnými právními předpisy, a to se všemi náležitostmi vyplývajícími pro jeho vedení z příslušných právních předpisů.
2. Veškeré dohodnuté změny musí být Objednatelem odsouhlaseny, a to písemně/elektronicky.
3. Za den úhrady finanční částky dle této smlouvy se považuje den, kdy bude smluvní straně finanční částka připsána na účet, pokud jde o platbu bankovním příkazem, popř. dnem předání peněz, pokud jde o platbu v hotovosti.

**VIII.**

**Sankce za porušení smlouvy**

1. V případě, že Zhotovitel nedodrží lhůtu termínu dokončení Díla, je Objednatel oprávněn požadovat po Zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč z ceny Díla za každý den prodlení s dokončením Díla.
2. V případě, že Objednatel nedodrží lhůtu termínu platby za Dílo, je Zhotovitel oprávněn požadovat po Objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč z ceny Díla za každý den prodlení s tím, že tato smluvní pokuta již v sobě zahrnuje zákonný úrok z prodlení.
3. Odstoupí-li Objednatel od smlouvy z důvodů na straně Zhotovitele nebo odstoupí-li Zhotovitel od smlouvy v rozporu s touto smlouvou nebo v rozporu se zákonem, je Objednatel oprávněn požadovat po Zhotoviteli úhradu smluvní pokut ve výši 25 % z ceny díla (bez DPH).
4. Uplatněním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Smluvní pokuty a úroky z prodlení hradí povinná strana bez ohledu na to, zda a v jaké výši vznikla druhé smluvní straně v této souvislosti škoda. Škoda je vymahatelná v plné výši a samostatně vedle smluvní pokuty.
5. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 14 dnů ode dne udělení smluvní pokuty.
6. Objednatel je oprávněn vyúčtované smluvní pokuty započítat jednostranným úkonem na oprávněné splatné i nesplatné pohledávky Zhotovitele vůči Objednateli.
7. Vyúčtované smluvní pokuty nezbavují Zhotovitele povinnosti předmět smlouvy vykonávat s cílem minimalizovat příčiny a zvýšit prevenci pro zamezení jejich opakování.

**IX.**

**Ukončení smlouvy**

1. Smlouva může zaniknout písemnou dohodou smluvních stran.
2. Objednatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě závažného porušení smlouvy ze strany Zhotovitele. Za závažné porušení smlouvy ze strany Zhotovitele obě smluvní strany považují porušení povinností vyplývajících z této smlouvy, a to zejména:

* Zhotovitel je v prodlení s předáním Díla více než 30 kalendářních dnů
* Dílo vykazuje zjevné vady znemožňující užívání Díla
* Zhotovitel se stane nezpůsobilým k dokončení Díla
* Zhotovitel podal insolvenční návrh jako dlužník
* bylo vydáno rozhodnutí o úpadku Zhotovitele nebo rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Zhotovitele
* hrubě nebo opakovaně nekvalitní plnění Zhotovitele;
* porušení předpisů BOZP, PO a OŽP

1. Účinky odstoupení nastávají v okamžiku doručení písemného odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že v případě odstoupení tato Smlouva zaniká k okamžiku účinků odstoupení, nikoli od počátku.
2. Odstoupením od této Smlouvy nevzniká Smluvním stranám povinnost vrátit plnění, která již byla řádně poskytnuta. V takovém případě Zhotovitel provede vyúčtování za skutečně provedené práce podle cenového rozpočtu a skutečně dodaný materiál, a provede se finanční srovnání vůči poskytnutým zálohám.
3. Účinky odstoupení od Smlouvy se netýkají ustanovení čl. VIII. Této smlouvy.

**X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
2. Změnit nebo doplnit tuto Smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oběma smluvními stranami.
3. Obě smluvní strany se dohodly, že smluvní vztahy vzniklé touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy oběma stranami.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

1. Cenový rozpočet předmětu smlouvy
2. Půdorys bytu

V Brně dne ..................... V Brně dne .....................

............................................... ................................................

Zhotovitel Objednatel