

---

# SMLOUVA O DÍLO

## uzavřená dle Občanského zákoníku

---

**na provedení díla "Rodinný dům, garáž se skladem zahradního nářadí, vodovodní, plynovodní přípojka včetně venkovního domovního rozvodu, kanalizační přípojka včetně venkovního domovního rozvodu, dešťová kanalizace a vsakovací objekt, zpevněné plochy a oplocení Hradec Králové, Pražské Předměstí, Sokolovská"**  
(dále jen dílo).

### I.

#### Smluvní strany

- 1.1 Objednatel: Ing. Iva Fabiánová, 1. 1. 1987  
Ing. Iva Fabiánová, 19. 12. 1956  
obě bytem K Biričce 1665/43  
500 08 Hradec Králové
- 1.2 Zhotovitel: DOMISTAV HK s.r.o  
Foerstrova 897/2  
500 02 Hradec Králové  
IČO: 260 07 177  
DIČ: CZ 260 07 177  
Bankovní spojení: ČSOB a.s.  
č.ú: 189542697/0300  
Zastoupená: Ing. Michalem Matesem – jednatelem společnosti  
Tel.: 495 523 403, 602 412 080  
Odpovědná osoba zhotovitele: Ing. Michal Mates, číslo autorizace 0601192  
Mail: domistav@domistav.cz

Smluvní strany se dohodly, že jejich závazkový vztah se bude řídit ust. § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, a v souladu s ním se dohodly uzavřít a tímto uzavírají tuto smlouvu o dílo:

### II.

#### Předmět smlouvy - určení díla

2.1 Dílem dle této smlouvy je dodávka výše uvedeného díla podle předané projektové dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a to včetně přípojek inženýrských sítí (dále jen "dílo"). Předmět díla a jeho cena jsou dále upřesněny rozpočtem, který je přílohou této smlouvy o dílo. Za předmět díla obě smluvní strany považují i práce a materiály neuvedené v rozpočtu, bez kterých nemůže být dodržen technologický postup a zhotoveno plně funkční dílo.

Vzhledem k tomu, že ke dni podpisu smlouvy není zpracována prováděcí dokumentace statické části, strany smlouvy se dohodly, že tato část předmětu plnění bude účtována dle skutečností po zpracování této dokumentace objednatel v jednotkových cenách uvedených v položkovém rozpočtu zhotovitele (v položkovém rozpočtu zhotovitele jsou předběžně uvedeny pouze pravděpodobné výměry). Předmětem díla není elektroinstalace.

2.2 Dílo bude provedeno v termínech uvedených v článku III. této smlouvy.

2.3 Dílo bude provedeno na čísle parcely 1030/8, 1029/24, 1040/6, v katastrálním území Pražské Předměstí, okres Hradec Králové.

2.4 Zhotovitel provede dílo dle předané projektové dokumentace včetně požární zprávy opatřené objednatel s názvem "Rodinný dům Sokolovská, Hradec Králové, dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení", zpracované projekční kanceláří Atelier architektury, Šuda - Horský, a. s. pod zakázkovým číslem 3090/14, v březnu 2015, a dle Rozhodnutí o umístění stavby č.j. MMHK/137591/2015 ST1/Aub, vydaného dne 4. 8. 2015 Magistrátem města Hradec Králové, odborem stavebním a dle vyjádření správců sítí a dotčených orgánů. Pokud jsou některá ustanovení v této smlouvě uvedena jinak než-li v nabídce zhotovitele, platí v takovém případě znění této smlouvy. Pokud jsou některé práce v požární zprávě uvedeny jinak než-li v projektové dokumentaci, platí v takovém případě znění požární zprávy. Zhotovitel nemůže v žádném případě využít nepřesností detailů, omylů, opomenutí, rozporů nebo interpretací v projektové dokumentaci nebo dalších dokumentech identifikujících dílo dle této Smlouvy k tomu, aby se vyhnul nebo omezil provádění prací nebo potřebných záležitostí.

2.5 Předmětem díla je i zaměření novostavby a zpracování geometrického plánu. Součástí předmětu díla je i dodání geometrického plánu. Předmětem díla je dále zajištění povinností stavebníka vyplývajících ze zákona č. 183/2006 Sb. a prováděcích vyhlášek a splnění podmínek uvedených ve vyjádřeních správců sítí a dotčených orgánů.

### III.

#### Lhůty plnění díla

3.1 Objednatel se zavazuje předat zhotoviteli staveniště v termínu do zahájení prací zhotovitelem. O převzetí bude sepsán a oběma stranami písemně potvrzen protokol.

3.2 Zhotovitel se zavazuje zahájit práce na předmětném díle dne 23. 9. 2015 .

Zhotovitel se zavazuje provést, dokončit a předat dílo objednateli do 15. 7. 2016.

3.3 Dílo bude zhotovitelem provedeno po dílčích částech díla v níže dohodnutých termínech.

č.	dílčí část díla	termín dokončení
1	Základy	20. 10. 2015
2	Nosné zdivo, stropy a železobetonové konstrukce	20. 12. 2015
3	Krytina včetně klempířských konstrukcí	15. 03. 2016
4	Nosná konstrukce vnitřního schodiště	15. 03. 2016
5	Vnitřní omítky	30. 03. 2016
6	Příprava vodorovných konstrukcí před finálními úpravami podlah	10. 04. 2016
7	Zahájení vytápění domu prostřednictvím topného systému dle projektu	01. 05. 2016
8	Vnější omítky	18. 06. 2016

3.4 Dílčí částí díla se rozumí dokončení vyjmenované části díla. Tomuto dokončení musí předcházet provedení všech prací k tomu potřebných.

3.5 Smluvní strany se dohodly, že doby sjednané k provedení díla nebo dílčí části díla budou dodrženy, a to i v případě nepříznivých klimatických podmínek v délce trvání **dvou** měsíců. Pokud nepříznivé klimatické podmínky budou trvat déle než dva měsíce, budou doby sjednané k provedení díla nebo dílčí části díla prodlouženy o dobu přesahující tyto dva měsíce, v případě, že zhotovitel z technologických důvodů ( technologický postup dle ČSN, ON nebo pokynů výrobce) práce přerušil nebo zastavil. Prodloužení lhůty bude provedeno dodatkem k této smlouvě nebo zápisem ve stavebním deníku potvrzeným oběma stranami.

#### IV.

##### Cena za dílo

4.1 Smluvní strany se dohodly na ceně za dílo určené v čl. II. této smlouvy a dle příloh této smlouvy ve výši 7 151 311,- Kč bez DPH.

### Cena celkem bez DPH

**7 151 311,- Kč**

4.2 Tato cena byla stanovena dohodou, je maximální a nepřekročitelná. Cena může být zvýšena pouze vzájemnou dohodou, a to dodatkem této smlouvy v písemné formě, jinak je takový úkon neplatný. V ceně jsou zahrnuty všechny práce a dodávky vyplývající z této smlouvy a jejích příloh a projektové dokumentace stavby. S výjimkami dále uvedenými nemůže být smluvená cena zvýšena a ani nemůže být požadováno její navýšení v případech, kdy nebylo přihlédnuto k určitým pracím, výkonům, nákladům či jiným okolnostem, nebo že určité práce, výkony, materiály či věci nebyly předvídané.

4.3 Cenu díla může objednatel snížit o cenu neprovedených prací a dodávek. Dále může být cena zvýšena či snížena v případě, kdy bude objednatel požadována změna materiálu, technického řešení a podmínek dodávky stavby, pokud se tento požadavek odchyluje od projektové dokumentace stavby, výzvy nebo jiných podkladů specifikovaných v této smlouvě. Veškeré oprávněné připočty a odpočty z celkové ceny budou prováděny pomocí jednotkových cen obsažených v položkových rozpočtech jednotlivých částí díla, které jsou přílohou této smlouvy. Pokud bude zapotřebí užít prací či materiálů, které nejsou uvedeny v položkových rozpočtech budou se oceňovat aktuálními cenami Sborníků stavebních prací RTS. Strany smlouvy se dohodly, že nedojde-li k dohodě o změně ceny, není toto důvodem k odstoupení od této smlouvy.

4.4 Smluvní strany se dohodly, že v případě dodatečného vyjmutí částí prací z dodávky zhotovitele objednatel nebo v případě, že objednatel nahradí věci svojí dodávkou, bude objednateli zhotovitelem účtována kompletační přírážka ve výši 3% z ceny těchto prací, v případě, že dodávka a koordinaci nahrazených věcí zajistí zhotovitel.

#### V.

##### Financování a placení

5.1 Objednatel se zavazuje uhradit zhotoviteli provedené práce na základě odsouhlaseného soupisu skutečně provedených prací (dále jen soupis), který předloží zhotovitel technickému doзору stavebníka (dále TDS) ve dvojím provedení vždy na konci každého kalendářního měsíce k odsouhlasení. Tento soupis bude obsahovat pouze provedené práce, které byly dodány v souladu s touto smlouvou a rozpočtem. Případné změny díla specifikovaného touto smlouvou budou vždy uváděny v samostatném soupisu skutečně provedených prací. Ceny v soupisu musejí být uváděny včetně součástí a rekapitulací jednotlivých oddílů. K tomuto soupisu zhotovitel předloží originály dokladů, které se vztahují k zabudovaným materiálům nebo provedeným zkouškám, revizím, převzetím správcí sítí dle vyjádření správců sítí a dotčených orgánů atd. TDS je povinen se k tomuto soupisu vyjádřit do pěti pracovních dnů od jeho převzetí. Vzájemně odsouhlasený soupis musí být přílohou každé faktury zhotovitele, kterou zhotovitel předá ve dvojím vyhotovení vždy TDS.

5.2 Z každé faktury vystavené zhotovitelem na základě soupisu provedených prací bude odečtena pozastávka ve výši 5%, která bude uhrazena po úplném předání díla, odstranění vad a nedodělků na díle jako celku.

5.3 Dohodnutá splatnost faktur je 14 dní od převzetí TDS. Pokud nebude převzetí faktury potvrzeno osobně TDS, je faktura odeslána doporučeně. Objednatel uhradí fakturu do 14 dnů od jejího převzetí. Splátlost poslední faktury začíná běžet řádným dokončením díla nebo dnem jejího převzetí, a to od data, které nastane později. V konečné faktuře budou zúčtovány ceny prací nezahrnutých v rozpočtu dle odst. 4.1. Fakturu s přílohami zhotovitel předá nebo odešle objednateli vždy ve dvojím provedení.

Objednatel je oprávněn pozastavit úhradu kterékoliv platby ve prospěch zhotovitele, pokud je zhotovitel v prodlení s plněním jakéhokoliv závazku vůči objednateli podle smlouvy (např. je-li zhotovitel v prodlení s úhradou smluvní pokuty).

5.4 Objednatel je oprávněn fakturu vrátit v případě, kdy obsahuje nesprávné nebo neúplné údaje, obsahuje chybné cenové údaje, chybí odsouhlasená příloha dle odst. 5.1 nebo byla vystavena v rozporu s touto smlouvou nebo právními předpisy nebo pokud zhotovitel neplní své závazky a povinnosti dle této smlouvy. Objednatel musí vrácení odůvodnit a fakturu vrátit zhotoviteli. Zhotovitel je povinen vystavit novou fakturu s novou splatností.

## **VI. Staveniště**

6.1 Objednatel se zavazuje předat zhotoviteli staveniště prosté práv třetích osob.

6.2 Zařízení staveniště si zabezpečuje zhotovitel. Zhotovitel je povinen před zahájením prací provést provizorní oplocení staveniště.

6.3 Strany této smlouvy se dohodly, že zhotovitel zajistí před zahájením prací dle této smlouvy vyznačení základních směrových a výškových bodů stavby dle projektu a vytyčení všech podzemních vedení všemi správci sítí. Za poškození těchto vedení nese odpovědnost zhotovitel.

6.4 Zhotovitel se již seznámil se stavem staveniště a neshledal žádné důvody, které by mu bránily v řádném zahájení prací a řádnému provedení díla dle této smlouvy.

6.5 Objednatel zajistil pro zhotovitele napojovací místa elektrické energie a vody v prostoru staveniště a určil zhotoviteli příjezd na staveniště. Spotřebovanou elektrickou energii a vodu hradí zhotovitel.

6.6 Zhotovitel převzal od objednatele štítek stavba povolena vydaný příslušným úřadem. Zhotovitel zajistí, aby byl po celou dobu trvání stavby tento štítek umístěn na viditelném místě.

## **VII. Záruka**

7.1 Zhotovitel se zavazuje, že dílo bude mít vlastnosti stanovené touto smlouvou a příslušnými právními předpisy. Nelze-li takto některé vlastnosti díla stanovit, zavazuje se zhotovitel, že dílo bude mít vlastnosti obvyklé. Zhotovitel poskytuje záruku, že dílo bude mít všechny vlastnosti smluvené nebo obvyklé po dobu 60 měsíců na stavební práce a prodlouženou záruku 72 měsíců na střechu od předání a převzetí díla bez vad a nedodělků objednatelem. Pro komponenty dodávané v rámci této smlouvy, pro které jejich výrobce nebo výhradní dodavatel podle zhotovitelem předložených příslušných záručních prohlášení stanoví záruční dobu jinou, platí prohlášená záruční doba, případně pro komponenty, k nimž záruční prohlášení vystaveno nebylo, platí obecná doba odpovědnosti za vady (ust. § 2158 a násl. Občanského zákoníku). Záruka se vztahuje na provedené stavební práce a dodaný materiál při dodržování pokynů a záručních podmínek zhotovitele uvedených v předávacím protokolu za provedené práce a provádění běžné údržby objednatelem.

Reklamací provádí objednatel písemně na adresu zhotovitele uvedenou v záhlaví této smlouvy, v reklamaci vady popíše a uvede své požadavky, včetně termínu pro odstranění vad zhotovitelem. Objednatel má právo volby způsobu odstranění důsledku vadného plnění. Zhotovitel je povinen do 5-ti dnů ode dne obdržení reklamace zaslat objednateli své písemné stanovisko s uvedením, zda reklamaci uznává, nebo sdělí objednateli své námítky spolu s jejich odůvodněním.

V případě odstranění vady dodáním náhradního plnění, běží pro toto náhradní plnění nová záruční doba a to ode dne převzetí nového plnění objednatelem.

7.2 V případě reklamace objednatelem je zhotovitel povinen neprodleně zahájit práce na odstranění reklamované vady, nejpozději však do 10-ti dnů od obdržení reklamace a to i v případě, že reklamaci neuznává. Pokud tak neučiní, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu 500,- Kč za každý den prodlení. Závadu je zhotovitel povinen odstranit do 10-ti dnů. Pokud tak neučiní, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu 500,- Kč za každý den prodlení. Tímto není dotčen nárok objednatele na náhradu vzniklých škod. Forma úhrady pokuty - faktura oprávněného splatná v termínu do 14 dní od obdržení faktury, přičemž objednatel je také oprávněn provést jednostranný zápočet proti svým závazkům vůči zhotoviteli.

7.3 Pokud zhotovitel nenastoupí k odstranění reklamované vady ani do 10-ti dnů po obdržení reklamace, je objednatel oprávněn odstranit vadu sám nebo nechat odstranit vadu jinou firmou. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel. Tímto není dotčen nárok objednatele na náhradu vzniklých škod včetně smluvní pokuty. Forma úhrady nákladů - faktura oprávněného splatná v termínu do 14 dní od obdržení faktury, přičemž objednatel je také oprávněn provést jednostranný zápočet proti svým závazkům vůči zhotoviteli.

## **VIII. Smluvní pokuty, úroky z prodlení**

8.1 Smluvní strany se zavazují z titulu neplnění níže uvedených závazků z této smlouvy zaplatit oprávněné straně tyto smluvní pokuty a úroky z prodlení:

Za prodlení zhotovitele se splněním sjednané doby pro provedení díla úrok z prodlení ve výši 0,1% z ceny díla za každý den prodlení.

Za prodlení objednatele s platbou faktury vystavené zhotovitelem v souladu s touto smlouvou úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

Za prodlení s odstraněním vad díla činí úrok z prodlení 200,- Kč za každou vadu a den prodlení až do dne, kdy vady budou odstraněny. Termín odstranění vad zhotovitelem je 10 dnů od písemného upozornění objednatelem nebo TDS, pokud nebude dohodnuto jinak.

Za prodlení s odstraněním nedodělků činí úrok z prodlení 200,- Kč za každý nedodělek a den prodlení až do dne, kdy nedodělky budou odstraněny. Termín odstranění nedodělků zhotovitelem je 10 dnů, pokud nebude dohodnuto jinak.

Za prodlení zhotovitele se splněním sjednané doby pro provedení dílčí části díla dle odst. 3.4 uhradí zhotovitel objednateli úrok z prodlení ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

Za neplnění podmínek vyplývajících z odst. 10.1 až 10.12 smlouvy jednou ze smluvních stran činí smluvní pokuta 1.000,- Kč při každém zjištění takového neplnění.

Těmito smluvními pokutami a úroky z prodlení není dotčen nárok objednatele na náhradu vzniklých škod (např. na náklady spojené s prodloužením termínu dokončení díla ze strany zhotovitele-náklady).

8.2 Forma úhrady smluvní pokuty a úroku z prodlení je faktura oprávněného splatná v termínu do 14 dní od doručení, přičemž objednatel je také oprávněn provést jednostranný zápočet proti svým závazkům vůči zhotoviteli. O této formě úhrady je objednatel povinen písemně informovat zhotovitele.

8.3 Smluvní strany nemohou postoupit pohledávky z této smlouvy jiné osobě bez souhlasu druhé smluvní strany.

8.4 Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku škody, za kterou zodpovídá zhotovitel, objednatel tuto škodu vyčíslí a vyúčtuje zhotoviteli.

## IX.

### Předání a převzetí díla

9.1 Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele písemně ve stavebním deníku a doporučeným dopisem minimálně 7 dní předem k převzetí dokončeného díla s uvedením dne a hodiny zahájení přejímky.

9.2 Zhotovitel a objednatel se zavazují sepsat o předání předmětu díla zápis, který obě strany podepíší. K zápisu je zhotovitel povinen předložit, pokud tak již neučinil, ve dvojnásobném provedení doklady vyžádané objednatelem - zejména originály dokladů potřebných k provozování díla, revize zařízení, protokoly o zkouškách zařízení, měřeních a revizích, certifikáty, doklady o shodě materiálů, návody na obsluhu, doklady o likvidaci odpadů, geometrický plán se zaměřením novostavby atp. a jejich písemný seznam s uvedením názvu a datem vypracování a projektovou dokumentaci skutečného provedení díla ve dvou vyhotoveních. Každý doklad bude označen názvem díla dle této smlouvy a číslem dokladu a potvrzen zhotovitelem. V zápise se zejména uvede soupis předaných dokladů, odchylky od schváleného projektu stavby a jejich důvody, soupis ojedinělých drobných vad a nedodělků zřejmých při odevzdání a převzetí včetně dohody o opatřeních a lhůtách k jejich odstranění, datum skončení přejímacího řízení a pod.

9.3 Objednatel může převzít dílo i v případě, že má ojedinělé drobné vady a nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání uvedení díla do provozu. Zároveň se smluvní strany dohodnou na opatření a lhůtách k jejich odstranění. Ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku se sjednává, že dílo je řádně dokončeno podepsáním zápisu o předání a převzetí díla, odstraněním vad a nedodělků.

9.4 Zhotovitel předá objednateli dílo uklizené a v čistotě, a to včetně okolí provedeného díla a včetně vyklizeného staveniště. Okna budou řádně umyta.

9.5 Jestliže bude zhotoviteli objednatelem zabráněno v plnění jeho smluvních povinností, má zhotovitel právo přiměřeně prodloužit sjednanou dobu na realizaci díla. Toto ustanovení se nevztahuje na případy, kdy k prodloužení došlo v důsledku neplnění smluvních povinností zhotovitelem.

9.6 Pro účely této smlouvy se za vyšší moc považují případy, které nemohou ovlivnit smluvní strany, jako jsou např. války, živelné pohromy, stávky s celostátním dopadem apod. Jakákoli strana ovlivněná vyšší mocí musí bez zpoždění a ne později než 3 dny od výskytu vyšší moci oznámit druhé straně způsobení a charakteristiku vyšší moci. Jestliže z důvodu vyšší moci bude zhotovitel v prodlení s plněním svých závazků dle této smlouvy, bude mít právo prodloužit termín dokončení díla a ucelených dílčích částí díla o dobu, po kterou byl v důsledku vyšší moci v prodlení v jeho provádění.

## X.

### Ostatní ujednání

10.1 Zástupce zhotovitele je povinen zúčastňovat se kontrolních dnů svolaných objednatelem, případně z podmětu státních nebo správních orgánů.

10.2 Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele k převzetí konstrukcí nebo prací, které budou zakryty další činností zhotovitele, a to zápisem do stavebního deníku a mailem na adresu stavebni.dozor@seznam.cz v dostatečném předstihu, nejméně však tři dny před jejich zakrytím. Jedná se zejména o:

vytyčení stavby,  
základovou spáru před zásypem a betonáží,  
základovou desku před montáží hydroizolace,  
izolace proti zemní vlhkosti,  
založení rohů zdíva a zdíva 1. NP,  
armaturu schodiště a vybednění stupňů před betonáží,  
tepelné izolace, parozábrany a difúzní fólie,  
ocelové konstrukce a armatury,  
podklad pod vrchní vrstvu omítky (jádro),  
další práce a konstrukce.

Tyto jednotlivé části díla budou vždy provedeny a připraveny k převzetí objednatelem jako celek, to znamená, že předání a převzetí těchto jednotlivých konstrukcí nebo prací proběhne vždy najednou. V případě, že nebude objednatel tímto způsobem k převzetí prací vyzván a tyto jím nebudou řádně převzaty, je objednatel oprávněn požadovat jejich dodatečné odkrytí na náklady zhotovitele a zhotovitel je v tomto případě povinen toto odkrytí na vlastní náklady neprodleně provést. Objednatel není povinen bez předchozího převzetí tyto práce jakož i náklady spojené s jejich odkrytím uhradit. Zhotovitel je povinen stejným způsobem informovat objednatele o veškerých zkouškách eventuelně pracích, které mají zásadní význam pro kvalitu prováděného díla a včas k nim přizvat zástupce objednatele. Pokud tak neučiní, je povinen na žádost objednatele tyto zkoušky nebo práce provést znovu tak, aby měl objednatel možnost provést jejich kontrolu. Na žádost objednatele je zhotovitel povinen provést hutnicí zkoušky, dílenskou dokumentaci, tahové zkoušky, kotevní plány apod.

10.3 V případě, že nebude zhotovitel provádět na stavbě žádné práce déle nežli tři pracovní dny, je povinen zhotovitel o této skutečnosti informovat TDS. Zhotovitel je dále povinen jeden den před zahájením dalších prací informovat TDS o tomto zahájení. V případě přerušení prací zhotovitelem na díle dle této smlouvy je zhotovitel povinen po dobu přerušení díla stavbu a staveniště zabezpečit, a to tak aby bylo zabráněno vstupu cizích osob do těchto prostor. Jedná se zejména o zabezpečení stavby proti zatékání vody do konstrukcí a jejich částí, zabezdění okenních a dveřních otvorů s možností vstupu do objektu, to znamená osadit uzamykatelné dveře na vstup do objektu a na staveniště.

10.4 Zhotovitel je povinen učinit taková opatření, aby bylo zabráněno vstupu nepovolaných osob do objektu a na staveniště. Za osoby v objektu a na staveništi se pohybující odpovídá plně zhotovitel.

10.5 Na stavbě je stanovena maximální provozní doba od 6.00 hodin do 18.00 hodin, pokud nebude dohodnuto jinak. Ve dnech, které nejsou pracovní, bude zhotovitel provádět pouze práce, kterými nebude hlukem, prachem apod. obtěžovat okolí.

10.6 Zhotovitel se zavazuje umožnit objednateli provést na díle na vlastní náklady předem oznámené subdodávky, práce nebo dodávky materiálů. Zhotovitel na vyzvání objednatele zajistí včas a v potřebném rozsahu stavební připravenost a poskytne nutnou součinnost.

10.7 Zhotovitel je povinen vést ode dne zahájení prací na díle stavební deník. Zhotovitel je povinen do stavebního deníku čitelně zapisovat všechny práce, které jsou na stavbě prováděny, to znamená i práce, které vykonávají ostatní subjekty, bez ohledu na to, zda to jsou subdodavatelé zhotovitele nebo objednatele a těmto subjektům umožnit provádět do stavebního deníku zápisy. O všech subdodavatelích objednatel je povinen objednatel písemně informovat zhotovitele ve stavebním deníku, pokud nejsou uvedeni v této smlouvě. Zhotovitel je povinen umožnit plynulé provádění dodávek a prací všech subdodavatelů a pracovat v součinnosti s nimi tak, aby nevznikaly na stavbě zbytečné prostoje nebo více náklady kterékoliv ze stran. Stavební deník musí být denně přístupný na stavbě. Po provedení zápisu na poslední straně stavebního deníku předá zhotovitel tento stavební deník s originály zápisů neprodleně objednateli. Jestliže zhotovitel nesouhlasí se záznamem objednatele nebo projektanta stavby nebo její části, je povinen připojit k záznamu do tří pracovních dnů své vyjádření, jinak se má za to, že s obsahem zápisu souhlasí.

10.8 Zhotovitel je povinen založit na stavbě objednateli trvale přístupnou složku, ve které budou kopie technických listů, atestů a technologických postupů od materiálů používaných na stavbě. Tyto doklady budou ve složce uloženy nejpozději v den, kdy materiály budou na stavbě použity. Dále je povinen zhotovitel mít na stavbě kompletní projektovou dokumentaci stavby, včetně případných předaných nebo zaslaných změn díla.

10.9 Zhotovitel je povinen hradit práce a dodávky ve lhůtě splatnosti svým subdodavatelům a dodavatelům, které byly objednatel zhotoviteli uhrazeny.

10.10 Odborné práce mohou provádět pouze kvalifikovaní pracovníci. To znamená vyučení v příslušném oboru. Na vyzvání objednatele je zhotovitel povinen předložit doklady opravňující pracovníky zhotovitele a pracovníky jeho subdodavatelů vykonávat tyto práce nebo činnosti, ke kterým je třeba zvláštní oprávnění, proškolení apod. Zhotovitel se zavazuje provést stavební práce svými pracovníky, pokud se s objednatel nedohodne jinak. Všichni dodavatelé zhotovitele budou před zahájením jejich prací zapsáni ve stavebním deníku. Zahájení jejich prací musí být písemně odsouhlaseno objednatel zápisem ve stavebním deníku.

10.11 Zhotovitel bude při provádění díla udržovat čistotu a pořádek na stavbě. Není-li určeno jinak je zhotovitel povinen dílo provést z ne použitých materiálů, dle českých norem, příslušných oborových norem a předpisů, dle pokynů výrobců, s dodržáním technologických postupů a v nejvyšší kvalitě. Standard kvality je určen pokyny TDS. V případě požadavku objednatele je zhotovitel povinen neprodleně doložit kvalitu použitých materiálů nebo správnosti technologického postupu. Zhotovitel se dále zavazuje dodržovat bezpečnostní, hygienické, požární a ekologické předpisy. Neprodleně po převzetí staveniště zajistí zhotovitel funkční WC na staveništi.

10.12 Bude-li požadovat objednatel provést změnu na prováděném díle, sdělí tuto změnu písemně zhotoviteli (např. ve stavebním deníku). Pokud bude mít tato změna vliv na cenu díla (dále vícepráce, méněpráce), zhotovitel je povinen tyto práce do tří dnů ocenit, a to v jednotkových cenách vyplývajících z rozpočtu, a cenu neprodleně písemně sdělit objednateli. Pokud ten vyšší ceny písemně odsouhlasí, bude zpracován dodatek smlouvy a zhotovitel tyto práce zajistí. Méněpráce po sdělení objednatel nebude provedena.

10.13 Ve vzájemném styku obou smluvních stran kromě zástupců uvedených v bodě 1.1 a 1.2 jsou při operativním technickém řízení činností při realizaci díla, při odsouhlasování a potvrzování soupisů provedených prací, potvrzování zápisů o předání a převzetí díla nebo jeho částí, předání a převzetí staveniště zmocněni jednat za:

zhotovitele:

objednatel: Ing. Libor Matyáš - technický dozor stavebníka (TDS), tel. 608 88 66 22,

a to vždy každý z nich samostatně. TDS je dále oprávněn jednat jménem objednatele ve věcech technických, provádět kontrolu prováděných prací a plnění této smlouvy a provádět zápisy do stavebního deníku. Není oprávněn k uzavírání dohod (dodatků) o ceně díla.

10.14 Práce, které provede zhotovitel nad rámec předmětu této smlouvy nebo projektové dokumentace stavby bez oboustranného odsouhlasení před jejich provedením a sepsáním dodatku k této smlouvě, nebudou objednatel uhrazeny a má se za to, že jsou zahrnuty v ceně díla.

10.15 Zhotovitel prověřil projektovou dokumentaci a neshledal v ní žádné vady ani jiné skutečnosti, které by mu bránily v řádném provádění a dokončení díla dle této smlouvy.

10.16 Zhotovitel prohlašuje, že po celou dobu stavby bude pojištěn proti škodám vzniklým jeho činností včetně škody na prováděném díle do výše minimálně 15 miliónů Kč, a to u Generali Pojišťovna a.s., číslo pojistky 2942414893. Pojištění je sjednáno tak, aby při eventuelním vzniku nároku objednatele na náhradu škody byla škoda v plné výši pojištěna a uhrazena pojišťovnou. Za tímto účelem je zhotovitel povinen v pojistné smlouvě nebo jejím dodatku uzavřeném s ohledem k této smlouvě o dílo, sjednat a uvést, že případné plnění z pojistné smlouvy má být uhrazeno pojišťovnou přímo objednateli. Zhotovitel je povinen po celou dobu trvání této smlouvy plnit řádně své povinnosti vyplývající z pojistné smlouvy, zejména platit řádně pojistné a plnit pokyny pojišťovny. Objednatel má právo požadovat po

zhotoviteli předložení pojistné smlouvy, pojistky, pojistných podmínek a dokladu o úhradě pojistného kdykoliv v průběhu provádění díla a zhotovitel je povinen tyto dokumenty neprodleně objednateli předložit. V případě, že zhotovitel poruší své povinnosti ve vztahu k pojištění, je objednatel oprávněn okamžitě odstoupit od této smlouvy a požadovat náhradu škody na zhotoviteli. Dále zhotovitel prohlašuje, že má všechna potřebná oprávnění k provádění prací dle této smlouvy.

10.17 Dílo je po dobu trvání této smlouvy ve vlastnictví objednatele a v péči zhotovitele, který ponese veškerá rizika a bude odpovídat za jakékoliv škody na předmětu díla (včetně, zejména za krádež jakékoliv části díla nebo materiálů/vybavení umístěných na místě plnění) a škody přímo či nepřímo způsobené objednateli či třetím osobám v souvislosti s provedením díla, a to až do doby řádného předání a převzetí díla jako celku. Zhotovitel provede dílo osobně.

10.18 Dodávky materiálů pro provedení díla je zhotovitel povinen projednat a upřesnit s objednatelům před jejich objednáním, úhradou a zabudováním. Tyto věci nemůže opatřit zhotovitel bez předchozího písemného odsouhlasení objednatelem. Jedná se zejména o obklady, dlažby, spárovací hmoty, střešní krytinu, hydroizolaci, oplechování, počet čistících kusů kanalizace, umístění odvětrání kanalizace a ventilátorů, anténní průchodky ve střeše, počet a umístění střešních oken, dešťových svodů (včetně materiálu), umístění svislého vedení hromosvodu, mřížek ve vnější fasádě, dále zárubně, dveře, okna, detaily provedení oken zejména v napojení na vnitřní a vnější podlahy, prahy dveří, parapety, podlahy, malby, zařizovací předměty, radiátory, kotel, průměr a materiál komínu, zámky dveří, zásuvky a vypínače atd. Dále je zhotovitel povinen projednat s objednatelům předem směrové a výškové založení stavby, umístění vnitřních stěn a výšku soklu na vnějším plášti stavby. V případě neprojednání a neodsouhlasení těchto dodávek není objednatel povinen provést jejich úhradu. Zhotovitel je povinen tyto práce provést až po odsouhlasení jejich provedení objednatelem. Případné lhůty k poskytnutí součinnosti objednatele budou vždy určeny v minimální délce 4 týdny.

10.19 Upřesnění a doplnění projektové dokumentace (předmětu díla). Tyto práce jsou zahrnuté v ceně díla.

#### Základy a hydroizolace

Hutnění materiálu mezi základovými pasy a ostatní hutnění výkopů bude prováděno vibračním pěchem, ne vibrační deskou, a to s ohledem na rozvody sítí apod.

Po provedení ležatého rozvodu kanalizace zajistí zhotovitel zkoušku těsnosti napuštěním této kanalizace vodou. Voda bude vypuštěna až po provedení základové desky, a to za účasti objednatele.

Na stavbě nebude používán dovážený zavhlý beton, zejména v základech, pokud nebude s TDS dohodnuto jinak.

Do objektu budou z exteriéru navíc oproti projektu přivedeny dvě chráničky o průměru 100 mm, a to v hloubce 1,3 m od upraveného terénu. Jejich umístění bude určeno zadavatelem/objectnatelem.

Hydroizolace tech 1000 P4 bude provedena před montáží zdíva, přesahy přes zdivo budou zakryty lepenkou A 400 H. Všechny detaily okolo potrubí apod. budou opracovány před montáží zdíva ze stejného materiálu, jako vodorovná hydroizolace, ne tekutou izolací.

Hydroizolace bude dokončena nejdříve týden před montáží rozvodů ZT a ÚT a bude ihned po jejím převzetí objednatelem zakryta lepenkou A 400 H.

Sokl zdíva bude opatřen svislou hydroizolací ze stejného materiálu jako vodorovná hydroizolace.

Hydroizolace pod vchodovými dveřmi, balk. dveřmi apod bude provedena z dvousložkové hydroizolace SA 27 (Paramo).

Penetrace základové desky bude provedena nejdříve po sedmi dnech od její betonáže, a to po dohodě s TDS.

#### Nosné prvky

Montáž zdíva nebude provedena na pěnu ani na tenkovrstvé lepidlo. Okenní a dveřní otvory budou po obvodu zatepleny XPS tl. 20 mm, a to v šíři od vnějšího líce zdíva po vnitřní líc okenních a dveřních rámu. Tato izolace nebude ve vnitřním ostění zdíva.

Zhotovitel před zabudováním ocelových nosníků, armatur, trámů apod. zaměří jejich potřebné délky na stavbě tak, aby nebyly nastavovány, pokud to v projektové dokumentaci není výslovně uvedeno.

Konstrukční betony s předepsanou třídou kvality betonu budou na stavbu dopraveny autodomíchavači a betonpumpou.

#### Omítky apod.

Na zdivu (nosné stěny, příčky atd.) bude pod omítkou vždy proveden cementový prostřik, a to minimálně jeden den před prováděním omítky.

Na všech rozích opatřených štukovou nebo hladkou omítkou v interiéru i exteriéru budou osazeny kovové omítkové rohy určené do jádrové omítky, nebudou nastavovány.

Vnější fasáda bude silikonová.

Ve styku vnější i vnitřní omítky a oken (včetně vchodových a balkonových dveří) budou osazeny přechodové plastová apu lišty, nebudou nastavované. Parapetní lišty nebudou používány.

Všechny úhly mezi stěnami, podlahami a stropy budou pravoúhlé, pokud není zřejmý z projektové dokumentace stavby jiný úhel nebo pokud není uvedeno jinak.

Omítky, anhydrity a betony budou provedeny s tolerancí do 2 mm nerovnosti na dvoumetrové lati, omítky budou bez viditelných nerovností, s jednotnou strukturou povrchu. samonivelační stěrky budou provedeny s tolerancí 1 mm na dvoumetrové lati.

Betonové potěry, anhydrity a jejich případné vyrovnání nivelační hmotou, které jsou finální podlahou nebo které budou provedeny jako podklad pod finální úpravou podlah, budou od stěn odděleny prožnou pěnovou páskou tl. 10 mm. Ta bude seříznuta do úrovně podlahy až po provedení nivelační stěrky.

Hrana betonové podlahy na vjezdu do garáže bude opatřena nerezovým profilem ve tvaru L 50/50, tento profil bude proveden včetně betonu garáže po osazení garážových vrat.

V podlaze garáže bude provedena vybírací šachta rozměru 250x250 mm. Ukončena bude v podlaze rámem z pozinkovaných profilů L, ve kterých bude osazen porošť. Šachta bude vytřena tekutou hydroizolací a přetřena nátěrem izoban forte. Podlaha garáže bude k této šachtě vyspádována dle upřesnění objednatele.

Vnější omítky budou provedeny vždy po dohodě s TDS, zejména za stejných povětrnostních podmínek.

Na kotvy zateplení bude vždy použita zátka polystyrénová.

Povrch štukových omítek bude upraven materiálem Hasit fain 160.

#### Střecha

Ve střešní krytině bude osazena anténní průchodka., systémové komínky odvětrání kanalizace včetně napojení na stoupační potrubí.

### Instalace a komín

Před prováděním vnitřních omítek, betonů, sádkokartonů apod., provede zhotovitel detailní nafocení všech rozvodů, které budou zakryty. Tuto dokumentaci umožní provést i objednateli. Stejně tak zajistí nafocení vsakovacích šachet apod. včetně vnějších rozvodů inž. sítí.

Krabice elektro pro vypínače, zásuvky atd. budou osazeny s hranou omítky, nebudou zapuštěny pod omítkou. Tam, kde budou provedeny obklady, budou krabice elektro umístěny po dohodě s objednatelem při mtz obkladů. Umístění zařizovacích předmětů, zásuvek vypínačů, vývodů pro světla atd. bude vždy dohodnuto s objednatelem. K upřesnění vyzve zhotovitel objednatele po dokončení všech svislých stěn.

Hromosvod bude veden pod omítkou. Krabice na vnější omítce bude umístěna v soklu, ne v omítce.

Potrubí, které naruší tepelnou izolaci podlahy bude doplněno směsí ekostyrenu s cementem (ne beton).

Poloha všech rozvodů ÚT a ZT bude před jejich montáží upřesněna objednatelem na žádost zhotovitele.

Po provedení betonáže podlah (zakrytí instalací v podlahách) provede zhotovitel tlakovou zkoušku potrubí vody po dobu min deseti dnů na tlak určený TDS.

Při montáži rozvodů vody a topení budou vždy z každého potrubí odstrizeny oba konce každé trubky v délce 50 mm. Tyto zbytky budou předány TDS při předání rozvodů vody a topení.

Stoupačí potrubí kanalizace bude opatřeno protihlukovou izolací.

### Obklady a dlažby

Založení obkladů, dlažeb, plovoucích podlah apod. provede zhotovitel dle upřesnění objednatele, které si předem vyžádá.

Spárování obkladů a dlažeb - barevná spárovací hmota - barva bude upřesněna zadavatelem.

Vnější rohy obkladů budou ve styku zbrušeny na 45°.

Všechny dlažby, na které nenavazuje keramický obklad, budou provedeny včetně originálních soklů - výška 8 cm.

Na přechodech mezi podlahami s různými krytinami jednotlivých místností budou použity přechodové lišty.

Spodní řada obkladů nebude seřezávána na výšku.

Dlažba ve styku s obkladem nebo soklem bude vždy "podsunuta" pod obklad. Vzdálenost okraje dlažeb od stěn bude 6 až 10 mm.

Lepidlo používané na montáž dlažeb bude nanášeno celoplošně na podlahu i na rub dlažby.

Stěrková hydroizolace bude provedena za vanou (do výšky 1,5 m) a sprchovým koutem (do výšky 2,2 m) a pod vanou a sprchovým koutem - vytažena 20 cm přes okraj.

### Okna a dveře

Dveře a zárubně budou v provedení SAPELI.

Okna budou osazena do kompletně připravených okenních otvorů (zejména po "na čisto" vyzděném a připraveném zdivu a zateplení parapetu pod oknem), a to po provedení vnitřních omítek a betonů nebo anhydritů a ihned bude provedeno oboustranně jejich zakrytí fólií. Vstupní dveře budou osazeny následně, a to až po provedení podkladu pro finální vnější omítku. S montáží oken budou osazeny dveře provizorní.

Okna a dveře budou opatřena bezpečnostním kováním s bezpečnostními čepy a klikami s bezpečnostními knoflíky.

Ze strany interiéru i exteriéru budou na rámech oken nalepeny Apu lišty.

Připojovací spára oken a dveří bude z vnitřní strany opatřena páskou illbruck.

Vnitřní parapety budou z materiálu Postforming.

Ihned po montáži vnějších parapetů budou tyto parapety po celé ploše zakryty polystyrenem tl. 20 mm a přelepeny fólií tak, aby se případné nečistoty nedostávaly do styku s parapety.

Při zhotovování díla nebudou používány žádné výrobky firmy terranova a den braven.

Na výrobcích zabudovaných ve stavbě nebudou žádné reklamy právnických ani fyzických osob.

## **XI.**

### **Odstoupení od smlouvy**

11.1 Objednatel i zhotovitel mohou od této smlouvy odstoupit pouze v případě podstatného porušení této smlouvy. Odstoupení musí být oznámeno druhé straně doporučeným dopisem a datem odstoupení od této smlouvy se rozumí datum, kdy druhá strana tento dopis převzala, nejdéle však tři dny po odeslání tohoto dopisu. Odstoupení od této smlouvy může být sjednáno zápisem, který obě strany dle této smlouvy podepší.

11.2 Smluvní strany se dohodly, trvá-li objednatel na provedení díla podle zřejmě nevhodného příkazu nebo s použitím zřejmě nevhodné věci i po zhotovitelově upozornění, není toto důvodem pro odstoupení od smlouvy.

11.3 Podstatným porušením této smlouvy ze strany objednatele se rozumí neplnění povinností objednatele dle odst. 3.1 a 5.1.

11.4 Podstatným porušením této smlouvy ze strany zhotovitele se rozumí neplnění povinností zhotovitele dle odst. 3.2, 3.3, 10.1 až 10.12.

## **XII.**

### **Závěr**

12.1 Tato smlouva může být měněna písemnými dodatky, jejichž návrhy předkládá zhotovitel.

12.2 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podepsání oprávněnými osobami za obě smluvní strany.

12.3 Součástí této smlouvy o dílo jsou její přílohy číslo 1 až .....

12.4 Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, každý s platností originálu, z nichž obdrží zhotovitel - dvě podepsaná vyhotovení, objednatel - jedno podepsané vyhotovení, TDS - jedno podepsané vyhotovení.

V Hradci Králové dne .....

- Přílohy:
1. Projektová dokumentace stavby dle odst. 2.4
  2. Rozhodnutí o umístění stavby č.j. MMHK/137591/2015 ST1/Aub
  3. Výpis z obchodního rejstříku zhotovitele
  4. Osvědčení o autorizaci odpovědné osoby zhotovitele
  5. Rozpočet
  6. Pojistka zhotovitele č. 2942414893

.....  
objednatel

.....  
zhotovitel