

# SMLOUVA O DÍLO

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

██

na straně jedné (dále také „zhotovitel“)

a

██

na straně druhé (dále také „objednatel“)

tuto

**smlouvu o dílu ve smyslu ust. 631 a násl. občanského zákoníku**

## I.

### Předmět smlouvy

1. Zhotovitel je podnikatelským subjektem, jehož předmětem podnikání je ..... (rozpis předmětu podnikání dle obchodního rejstříku nebo živnostenského listu).

2. Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele postavit dům (dále jen „dílo“) dle projektové dokumentace uvedené v příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy na pozemku objednatele p.č. .... o výměře .....m<sup>2</sup>, zapsaném na LV č.....pro k.ú. ...., obec..... u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, kat. prac. ....Stavba bude realizována na základě řádného stavebního povolení, vydaného rozhodnutím .....a dle projektové dokumentace schválené ve stavebním řízení dle předchozí věty. Objednatel se zavazuje od zhotovitele dílo převzít a zaplatit za něj cenu díla.

## II.

### Cena díla

1. Cena díla (včetně započtení daně z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši) bude objednatelem hrazena zhotoviteli zálohových platbách, jež jsou uvedeny v následujícím splátkovém kalendáři:

- a) 1. záloha ve výši .....,- Kč bude uhrazena na účet zhotovitele nejpozději do .....,
- b) 2. záloha ve výši .....,- Kč bude uhrazena do 5 dnů od dokončení hrubých rozvodů vodoinstalace, odpadů, elektroinstalace,
- c) 3. záloha ve výši.....,- Kč bude uhrazena do 5 dnů od dokončení podlah a vnitřních povrchů,
- d) 4. záloha ve výši.....,- Kč bude uhrazena do 5 dnů od dokončení obkladů a položení dlažeb,

- e) 5. záloha (doplatek) ve výši.....,- Kč + daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši bude uhrazena do 5 dnů po dokončení a předání díla.

Výše uvedené platby, jakož i jiné platby dle této smlouvy, budou hrazeny (uvolněny z notářské úschovy) na **účet zhotovitele** u ..... **č.ú.** .....**pod variabilním symbolem** .....na základě faktur vystavených zhotovitelem se splatností 15 dnů ode dne vystavení. Za doručenu se považuje faktura třetí den po jejím prokazatelném podání k poštovní přepravě.

2. Součástí plnění Zhotovitele dle této smlouvy je rovněž součinnost s projektantem a provedení všech předepsaných, potřebných nebo sjednaných zkoušek včetně zabezpečení revizí a atestů ve smyslu technických norem vztahujících se na Dílo a/nebo jeho část, zajištění návodů potřebných pro obsluhu, provoz a údržbu jednotlivých technologických částí a zařízení a záručních listů a jejich předání Objednateli při předání Díla.

3. Dílo bude provedeno v souladu s projektovou dokumentací dle přílohy č.1, stavebním povolením a dalšími rozhodnutími orgánů státní a veřejné správy, místní či krajské samosprávy a v souladu s platnými právními předpisy České republiky, normami ČSN a EN.

### **III.**

#### **Termín dokončení a provedení díla**

1. Strany sjednaly jako termín dokončení den .....Výzva k převzetí díla bude zhotovitelem objednateli předána či doručena (bude-li doručováno poštou) tak, aby byl dodržen sjednaný termín dne dokončení.

2. Objednatel se zavazuje předat stavební pozemek, na kterém bude prováděno dílo zhotoviteli do 7 dnů od podpisu této smlouvy. O předání bude pořízen zápis. Prodlení objednatele s předáním pozemku zhotoviteli má za následek posunutí dne dokončení o dobu trvání prodlení.

3. Objednatel umožní přístup zhotovitele a jeho zaměstnanců a dodavatelů na pozemek v neomezeném rozsahu od dne předání pozemku až do doby předání díla, a to každý den po dobu dvacetičtyř hodin.

### **IV.**

#### **Průběh stavby**

1. Zhotovitel se zavazuje po celou dobu provádění stavby (díla) vést stavební deník.

2. Zhotovitel se zavazuje vyzvat objednatele ke kontrole provádění díla, má-li jeho další činností dojít k zakrytí dosud provedeného díla nebo jeho části. Pokud se objednatel nedostaví a nevykoná kontrolu těchto prací, provede zhotovitel fotodokumentaci zakrývané části díla a bude pokračovat v provádění díla. Nevyzve-li zhotovitel objednatele ke kontrole díla, jež má být jeho další činností zakryto nebo jestliže je zakryje před uplynutím lhůty pro provedení kontroly, je objednatel oprávněn požadovat odkrytí díla na náklad zhotovitele.

3. V případě zjištění závad, objednatel upozorní písemně zhotovitele s požadavkem na jejich odstranění ve stanoveném termínu. Materiály zhotovitele, které neodpovídají projektové dokumentaci, nevyhovují předepsaným zkouškám nebo podmínkám vyplývajícím z této smlouvy, je zhotovitel povinen na vlastní náklad odstranit ze staveniště ve lhůtě objednatelům určené a bez zbytečného odkladu nahradit materiály bezvadnými. Dokud nebudou zjištěné závady odstraněny a nedohodnou-li se strany zápisem ve stavebním deníku jinak, nesmí zhotovitel pokračovat v činnostech, které by odstranění vytčené vady ztěžovaly nebo znemožnily, ani pokračovat ve vadném plnění.

4. Dílo nebo jeho část vykazující prokazatelné vady bránící řádnému užívání díla je zhotovitel povinen na žádost objednatele v přiměřené lhůtě na vlastní náklad odstranit. V opačném případě je objednatel oprávněn odstranit uvedené nedostatky třetí osobou na náklad zhotovitele.

## V.

### Předání a převzetí díla

1. Dílo bude dokončeno a výzva k převzetí díla bude zhotovitelem objednateli předána či doručena (bude-li doručováno poštou) tak, jak je sjednáno níže.

2. Přejímací řízení se uskuteční v místě provádění díla. Obě smluvní strany se dohodly, že přejímací řízení bude zahájeno 3. den od doručení písemné výzvy zhotovitele k převzetí díla objednateli. Objednatel se zavazuje přejímací řízení v této lhůtě zahájit a řádně v něm pokračovat.

3. Podmínkou převzetí díla objednatel je úspěšné vykonání všech zkoušek předepsaných platnými obecně závaznými právními předpisy, závaznými normami a projektovou dokumentací, a to pro dílo jako celek i jeho jednotlivé části a provozní soubory (revize elektřiny, rozvodů plynu apod.). Předložení dokladů o těchto zkouškách, resp. jejich předání objednateli, podmiňuje převzetí díla objednatel. Doklady o úspěšném provedení zkoušek, revizní zprávy, prohlášení o shodě a příslušné atesty budou přílohou a nedílnou součástí předávacího protokolu.

4. O předání díla bude sepsán předávací protokol. Vady, které budou zřejmé již při předání, musí objednatel vytknout (oznámit) již v zápise o předání (předávacím protokolu). Přílohou a nedílnou součástí předávacího protokolu bude veškerá dokumentace vztahující se k dílu, tedy dokumentace potřebná ke kolaudaci díla. Zhotovitel zároveň odevzdá objednateli atesty a certifikáty na materiály a dodávky, u kterých to vyžadují příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů, norem a nařízení, záruční listy, návody k obsluze, údržbě a provozu díla a jeho jednotlivých částí. Bez výše uvedených dokladů se dílo rozumí jako nedokončené a nemůže být předáno objednateli, resp. objednatel není povinen v takovém případě dílo převzít. Ve všech takových případech je zhotovitel v prodlení s předáním díla. Budou-li na díle v době předání jakékoliv zjevné vady nebo nedodělky, které by jakýmkoliv způsobem, samy o sobě nebo ve spojení s jinými, bránily řádnému užívání díla, není objednatel povinen dílo převzít.

5. Pokud převzetí díla objednatel odmítne, je povinen neprodleně (nejpozději do 5 pracovních dnů) předat zhotoviteli písemný seznam všech vytýkaných vad díla. Objednatel poté nemůže vytýkat zhotoviteli jiné zjevné vady než ty, které jsou obsaženy ve výše uvedeném seznamu.

6. Až do podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami a do doby úhrady celé ceny díla není objednatel oprávněn dílo jakkoliv užívat ani v něm mít uloženy jakékoliv věci.

7. Zhotovitel vyklidí dokončenou stavbu do 10 dnů po předání díla. Pokud dojde k převzetí díla s vytýknutím drobných vad a nedodělků, pak do 10 dnů od jejich odstranění.

## VI.

### Záruka za dílo

1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v kvalitě odpovídající právním předpisům a závazným technickým normám platným na území ČR, v souladu s touto smlouvou, dle projektové dokumentace.

2. Zhotovitel neodpovídá za vady díla způsobené neodbornou obsluhou nebo údržbou prováděnou v rozporu s provozními předpisy, návody k obsluze či obecně známými postupy, jež byly objednateli předány nebo o nichž byl objednatel informován ze strany zhotovitele.

3. Zhotovitel poskytuje objednateli záruku na provedené dílo na dobu **36 měsíců** od předání díla. U jednotlivých výrobků, materiálu a částí díla trvá záruční doba po dobu stanovenou jejich výrobcí, ne však déle než trvá záruka dle předchozí věty.

## VII.

### Sankce

Smluvní strany se dohodly, že objednatel je při nedodržení dne dokončení oprávněn nárokovat po zhotoviteli zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,09 % z ceny díla za každý den prodlení, a to od třicátého dne prodlení až do dne předání díla. Zhotovitel je oprávněn požadovat v případě prodlení objednatele s jakoukoli platbou podle této smlouvy po objednateli úrok z prodlení ve výši 0,09 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

## VIII.

### Závěrečná ujednání

1. Ústní nebo písemná ujednání, učiněná před podpisem smlouvy oběma stranami a týkající se provedení díla podle této smlouvy, se stávají neplatnými, pokud nebyla zahrnuta do této smlouvy.

2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., v platném znění.

3. Přílohami této smlouvy jsou následující dokumenty:

- *příloha č. 1* – projektová dokumentace díla

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana dostane po jednom vyhotovení.

5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plném vědomí jejího obsahu a nikoli v tísní a že pokud se odchýlily od dispozitivních ustanovení občanského zákoníku, zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění, bylo to na základě svobodně projevené vůle obou stran, nikoli v neprospěch objednatele a nikoli k zhoršení jeho postavení, ale naopak za účelem dosažení vyváženosti práv a povinností obou stran a zejména za účelem dosažení oboustranně přijatelné výše ceny díla při zachování požadovaného rozsahu díla.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoli v tísní, omylu nebo za nápadně nevýhodných podmínek, připojují své vlastnoruční podpisy.

V ..... dne V .....dne

\_\_\_\_\_

Zhotovitel

\_\_\_\_\_

Objednatel