



SMLOUVA O DÍLO

Objednatel: Společenství vlastníků domů Klatovská 2 -14 a Hrnčířská 14 - 20
Klatovská 2
602 00 Brno
IČ: 291 86 609 DIČ: CZ29186609

Zapsán v rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 7407

email: svkh@klatovskahrncirska.cz

Zastoupený: Ing. Josefem Doleželem, předsedou výboru SVD tel. 605 520 799

RNDr. Radimem Štaifem, Ph.D, členem výboru SVD, tel. 721 510 283

Osoby oprávněné jednat ve věcech:

- smluvních: Ing. Josef Doležel, předseda výboru SVD, tel. 605 520 799
- technických: Ing. Radek Vlašín, technický dozor SVD, tel.

a

Zhotovitel: AQUA -GAS, s.r.o.

Berkova 92, 612 00 Brno

IČO: 25513117 DIČ: CZ25513117

Zapsán v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 29265

Telefon: 541 246 566

email: koudelka@aquagas.cz

Zastoupený: Radovanem Koudelkou, jednatelem společnosti

Osoby oprávněné jednat ve věcech:

- smluvních: Radovan Koudelka
- dodávky: Petr Válek a Jaroslav Karandyszewský

Uzavírají podle § 536 a následujících ustanovení zákona č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník v platném znění tuto smlouvu o dílo:

1. Předmět smlouvy

a) Touto smlouvou se zhotovitel zavazuje na své nebezpečí provést dílo, které je níže specifikováno, a objednatel se zavazuje k zaplacení sjednané ceny za jeho provedení a k převzetí řádně provedeného díla.

b) Předmětem této smlouvy je „Generální oprava ZTI v domech Společenství vlastníků domu Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20, tj. výměna stávajících ležatých rozvodů a stoupaček studené vody, teplé vody, odpadů a plynu, výměna stávajícího rozvodu za nový rozvod včetně uvedení do provozu a všech předepsaných atestů a revizí za v této smlouvě sjednanou cenu a dohodnutou dobu a za dalších sjednaných podmínek dle této smlouvy..

Rozsah díla je dán projektovou dokumentací k výběrovému řízení zpracovanou společností DOMIA ART s.r.o., Barvičova 4, Brno, jenž je vedena pod označením S – 260711, která tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 1.

2. Způsob realizace stavby a používané pojmy

- a) Dodávkou se rozumí souhrn stavebních prací včetně prací souvisejících (zejména příprava staveniště, jeho údržba a úklid staveniště po provedení díla).
- b) Staveništěm je prostor pro stavbu, její realizaci a zařízení staveniště určený v projektové dokumentaci, v pravomocném rozhodnutí o povolení stavby a v této smlouvě.
- c) Zařízením staveniště se rozumí dočasné objekty a zařízení, které po dobu provádění stavby slouží provozním a sociálním účelům účastníků smluvního vztahu, včetně prostor vymezených pro tyto účely v objektu objednatele. Náklady na zřízení a provozování zařízení staveniště jsou kryty smluvní cenou.
- d) Účastníky stavby jsou objednatel, stavební dozor, zhotovitel a projektant. Bez písemného souhlasu objednatele nebo stavebního dozoru nesmí být použity jiné materiály, technologie nebo změny proti projektové dokumentaci, resp. nabídce zhotovitele. Současně se zhotovitel zavazuje a ručí za to, že při realizaci díla nepoužije žádný materiál, o kterém je v době jeho užití známo, že je škodlivý. Pokud tak zhotovitel učiní, je povinen na písemné vyzvání objednatele provést okamžitě nápravu, veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel. Stejně tak se zhotovitel zavazuje, že k realizaci díla nepoužije materiály, které nemají požadovanou certifikaci.
- e) Zhotovitel bere na vědomí, že předmět díla je realizován na budově, která je užívána nájemníky. Postup prací musí být proto koordinován ze strany zhotovitele se zástupcem objednatele s ohledem na minimální omezení nájemníků.
- f) Zhotovitel provádí opatření a ručí po celou dobu provádění stavby za to, že budova bude schopna bezpečného užívání.

3. Doba plnění

Zahájení díla: 26.3.2012

Ukončení díla: 11.7.2012

4. Cena prací

- a) Smluvní strany se dohodly, že **cena bez DPH** stanovená cenovou specifikací za provedení prací a dodávek dle předmětu této smlouvy, je stanovena dohodou obou stran jako pevná, neměnná a činí :

8.676.846- Kč,

(slovy: osm milionů šest set sedmdesát šest tisíc osm set čtyřicet šest korun českých).

DPH bude účtována ve výši 14 %. Cena díla byla sjednána dohodou smluvních stran na základě cenové nabídky, která je nedílnou součástí této smlouvy, jako její Příloha č. 2. Tato cena za dílo je cenou pevnou a je platná po celou dobu trvání této smlouvy bez ohledu na vývoj inflace, změn

daňových sazeb, či jiné skutečnosti, promítající se do ceny výrobků či služeb na trhu. Strany výslovně sjednávají, že nejde o tzv. cenu podle rozpočtu ve smyslu § 547 obchodního zákoníku a na její výši nemá vliv vynaložení či výše jakýchkoliv nákladů nebo poplatků, k jejichž úhradě je zhotovitel na základě této smlouvy či obecně závazných právních předpisů povinen.

- b) Provedení veškerých případných víceprací, změny technologií nebo materiálů, doplňky nebo rozšíření či zúžení díla, které nebude mít vliv na sjednanou cenu díla musí být vždy předem písemně odsouhlaseny oběma smluvními stranami ve stavebním deníku. Mají-li mít takové vícepráce či jiné změny vliv na výši ceny za dílo uvedené v písm. a) tohoto článku, může se tak stát pouze písemným dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami. Veškeré poplatky a náklady na evidenci, odvoz, uložení, skladování likvidaci či jiné nakládání s vytěženými či jinak vzniklými odpady, obaly či jinými nepotřebnými materiály při provádění díla nese zhotovitel. Veškeré náklady na ochranná a bezpečnostní opatření potřebná pro provedení díla, nese zhotovitel.
- c) Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou díla, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a že disponuje takovými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou k provedení díla nezbytné a dále potvrzuje, že veškeré práce nutné k realizaci díla jsou plně kryty smluvní cenou.

5. Platební podmínky

- a) Strany se dohodly na tomto způsobu fakturace:
- b) Zhotoviteli vzniká nárok na zaplacení 90% ceny díla včetně DPH, tj. částky 8.902.444,- Kč předáním díla, a to na základě oboustranně podepsaného celkového předávacího protokolu, v němž objednatel dílo převzal. Na tuto částku vystaví zhotovitel řádný daňový doklad – fakturu, která bude splatná do 21 dní od jejího doručení objednateli.
- c) Smluvní strany se dohodly, že 10% ze sjednané ceny včetně DPH zůstává jako zádržné objednatele. Zádržné se sjednává jako institut zajištění odpovědnosti zhotovitele za odstranění případných vad do 1 měsíce od okamžiku předání díla. Zádržné ve výši 100% tj. částka 989.160,40 Kč bude zhotoviteli vyplacena po uplynutí 1 měsíce od předání provedeného díla. Vznik nároku zhotovitele na vyplacení zádržného je podmíněn předáním díla bez vad nebo odstraněním v předávacím protokole vytklých vad ve lhůtě 1 měsíce od předání díla. Toto zádržné může být objednatelem použito na krytí oprav případných vad, pokud tak nebude včas učiněno ze strany zhotovitele. V tomto případě má objednatel právo zajistit nápravu u jiného subjektu a opravu uhradit z tohoto zádržného /viz čl. 6. bod f) této smlouvy/. Objednatel je oprávněn své pohledávky z titulu nároku na slevu z ceny díla započítat na zádržné, pouze však v případě, že zhotovitel neodstraní vytkené vady v této smlouvě uvedené či mezi stranami písemně dohodnuté lhůtě. V takové případě je současně objednatel povinen se zápočtem zaslat zhotoviteli kopii daňového dokladu, kterým bylo objednateli provedeno vyúčtování opravy díla nebo odstranění předmětné vady.
- c) Objednatel je povinen po dokončení 50 % díla (1. etapa) do 21 dnů od doručení zálohové faktury uhradit zhotoviteli zálohu ve výši 45 % ceny díla včetně DPH, tj. částku ve výši 4.451.222,- Kč. Dokončení 50 % díla (1. etapy) musí být zhotoviteli potvrzeno do 7 dnů od doručení soupisu provedených prací technickým dozorem díla. Na základě tohoto potvrzení technického dozoru díla je zhotovitel oprávněn vystavit zálohovou fakturu uvedenou v tomto odstavci.
- d) Splatnost faktur činí 21 dnů od data doručení objednateli.
- e) Každý daňový doklad bude obsahovat: číslo smlouvy, číslo dokladu, název stavby, IČ a DIČ zhotovitele, IČ objednatele, název a sídlo zhotovitele a objednatele, předmět díla, razítko a podpis zhotovitele, datum vystavení a splatnost v souladu se smlouvou, cenu bez DPH, výši DPH, celkovou částku s DPH, datum zdanitelného plnění, konečná faktura pak oboustranně potvrzenou kopii dokladu o předání a převzetí díla bez vad a nedodělků, zjišťovací protokol.

- f) Neobsahuje-li daňový doklad některý z údajů, nebo obsahuje-li nesprávné údaje, je objednatel oprávněn vrátit doklad zhotoviteli k opravě. Objednatel je povinen doklad vrátit a důvod vrácení označit. Lhůta splatnosti běží v tomto případě ode dne doručení řádně opraveného daňového dokladu.

6. Jakostní podmínky a vady díla

- a) Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně, ale je vázán pokyny objednatele. Zhotovitel může pověřit provedením díla jinou osobu pouze v případě písemného souhlasu objednatele.
- b) Objednatel má právo kontrolovat dílo. Zjistí-li, že zhotovitel nepostupuje v souladu se svými povinnostmi, dle projektu a ČSN je oprávněn požadovat, aby zhotovitel odstranil vady na vlastní náklady a pokračoval dále řádným způsobem, neučiní-li tak může objednatel odstoupit od smlouvy.
- c) Zhotovitel se zavazuje informovat obyvatele jednotlivých vchodů s minimálně týdenním předstihem o prováděné opravě a o plánovaných výpadcích dodávek médií (voda, plyn) a nefunkčnosti odpadu a to umístěním oznámení ve společných prostorách každého domu. Zhotovitel se zavazuje k provedení prací ve sjednaném termínu, při kterém dojde k plánované výluce dodávek médií max. po dobu 1 dne.
- d) Zhotovitel garantuje provedení díla za použití systému vybraného objednatelem díla ve standardní kvalitě. Jestliže dílo neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě, má vady.
- e) Vadou se rozumí odchylka od kvalitativních podmínek, rozsahu, vlastností či parametrů díla nebo jeho části, stanovených touto smlouvou nebo technickými normami či jinými obecně závaznými právními předpisy. Zhotovitel odpovídá za vady zjevné, skryté i právní, které má dílo v době jeho předání objednateli a dále za ty, které se na díle vyskytnou v záruční době.
- f) Reklamaci vady a skryté vady lze uplatnit nejpozději do posledního dne záruční lhůty, pokud není prodloužena o dny odstraňování vad, přičemž reklamace odeslaná v poslední den záruky se považuje za včas uplatněnou.
- g) Pokud zhotovitel neodstraní vadu do 10 dnů od okamžiku nahlášení objednatelem, je objednatel oprávněn odstranit vadu sám, případně prostřednictvím třetích osob a z titulu odpovědnosti za vady vůči zhotoviteli uplatňovat důvodně vynaložené náklady na odstranění vady. Dané platí, pakliže nebude mezi stranami v rámci odstranění vady písemně dohodnuto něco jiného.
- g) Nárok záruční opravy zaniká v případě poškození díla mechanickým, chemickým či jiným způsobem odlišným od běžného používání.
- h) Objednatel je povinen oznámit skryté vady díla zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, kdy zjistí, že dílo takovou vadu vykazuje.
- i) Pro vady díla v ostatním platí ustanovení § 560-565 obch. zák. a pro nároky z vad ustanovení § 564 a 565 obchodního zákoníku.

7. Předání a převzetí díla, záruční doba, vyšší moc

- a) Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele k převzetí díla s uvedením dne, kdy bude dokončeno a provedeno předání díla objednateli. Výzvu k převzetí díla je povinen zhotovitel zaslat objednateli tak, aby byla výzva doručena nejpozději 5 pracovních dní před termínem předání díla, a to písemně na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy prostřednictvím doporučené listovní zásilky a současně také prostřednictvím e-mailové zprávy na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nepřevzme-li objednatel dílo, které je bez vad a nedodělků v den uvedený ve výzvě, má se za to, že dílo bylo provedeno řádně a objednatel je v prodlení s převzetím díla. Objednatel je oprávněn odmítnout dílo převzít, bude-li se na něm či na jeho části vyskytovat v okamžiku předání vada či více vad. Předání díla se uskuteční v místě jeho provedení včetně předání případných dokladů uvedených v této smlouvě na základě písemného předávacího protokolu, který podepíší osoby oprávněné jednat jménem zhotovitele a objednatele. Protokol může obsahovat i závazné

termíny odstranění vad nebránících bezpečnému užívání díla a neomezuje-li užívání objektu bydlíci.

- b) Jestliže bude mít dílo v době předání vady a nedodělky, není objednatel povinen dílo převzít. Vady a nedodělky díla zjištěné při předání díla uvedou účastníci v protokolu o zjištěných vadách. Zhotovitel je povinen vady odstranit nejpozději do 1 měsíce od podpisu protokolu o zjištěných vadách. Po odstranění vad či nedodělků písemně vyzve zhotovitel objednatele k převzetí díla. Objednatel je však oprávněn rozhodnout se, že dílo přebírá i s vadami, jež jsou konkretizovány v zápise, přičemž určí lhůtu k jejich odstranění, která nebude kratší než 3 dnů. Strany výslovně sjednávají, že se v takovém případě nejedná o převzetí díla bez vad ve smyslu jiných ustanovení této smlouvy a zhotovitel tím není zbaven povinnosti zaplatit objednateli smluvní pokutu podle této smlouvy.
- c) Ke konečnému přejímacímu řízení, prováděnému po celkovém ukončení stavebního díla (platí přiměřeně pro dílčí předání), je zhotovitel povinen připravit a doložit objednateli:
- I. Stavební deník - originály stránek, pokud si objednatel nebude listy stavebního deníku odebírat průběžně.
 - II. Atesty všech použitých materiálů
 - III. Doklady o řádné likvidaci odpadů vzniklých ze stavební činnosti
 - IV. Doklady o provedení zkoušek, záruční listy
 - V. Předávací protokoly od jednotlivých bytů
- d) Bez předepsaných dokladů nelze považovat dílo za dokončené a schopné předání. Za datum předání a převzetí celého díla se považuje datum konečného protokolu o předání a převzetí.
- e) Závěrečný úklid stavby a odstranění zařízení staveniště bude provedeno nejpozději do 14 dnů od data přejímacího řízení. Po uplynutí této doby bude zhotoviteli účtováno penále ve výši 1000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Zhotovitel je povinen udržovat budovu - staveniště a jejich částí v takovém stavu, jaké byly při předání. Pokud zhotovitel některé části poškodí, je povinen tyto na vlastní náklady opravit.
- f) K přechodu vlastnictví ze Zhotovitele na Objednatele přechází postupně se zabudováváním materiálu do díla.
- g) Zhotovitel poskytne na veškeré práce a materiály **záruku v délce 62 měsíců**, která se začíná počítat ode dne řádného předání a převzetí díla.
- h) Za vyšší moc se pokládají okolnosti, které vzniknou po uzavření této smlouvy o dílo v důsledku nepředvídatelných náhlých událostí mimořádné povahy a neobvyklé podoby (živelné pohromy, války apod.), které v době uzavření smlouvy obě strany nemohly předvídat.
- i) Smluvní strana, u které vznikla nemožnost plnit smluvní závazky v důsledku vyšší moci, je povinna neprodleně uvědomit druhou smluvní stranu o této skutečnosti. V případě existence vyšší moci se termín prací posouvá o dobu, po kterou působila.
- j) Předěšlé ujednání se uplatní i v případě, kdy klimatické podmínky nedovolí i přes veškeré vynaložené úsilí, které lze na zhotoviteli oprávněně požadovat, zhotoviteli pokračovat v práci či jsou v rozporu s technologickými předpisy výrobce materiálu a hrozí tak, že dojde k vadnému technologickému postupu v rámci provádění prací na díle, který může mít za následek výskyt vad díla.

8. Odpovědnost za škodu

Pro odpovědnost za škodu platí ustanovení § 379 – 381 obchodního zákoníku.

Nebezpečí škody na díle přechází na Objednatele dnem předání a převzetí díla.

9. Sankce

- a) Objednatel je v případě prodlení platby faktury, pokud nebude dohodou obou stran stanoveno jinak, povinen ve smyslu § 369 Obchodního zákoníku, zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- b) Pokud je zhotovitel v prodlení s termínem plnění a nebude dohodnuto jinak, povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý den prodlení.
- c) V případě, že je zhotovitel s termínem plnění v prodlení o více jak 20 kalendářních dnů, zvyšuje se po této době smluvní pokuta na 10.000,-Kč za každý započatý den prodlení.
- d) Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo smluvních stran na náhradu případně vzniklé škody.
- e) Nárok na smluvní pokutu vzniká okamžikem porušení povinnosti druhé smluvní strany, přičemž smluvní pokuta je splatná na požádání, na základě doručení písemné výzvy zaslané na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.

10. Jiná ustanovení

- a) Při předání staveniště objednatel předá zhotoviteli bezúplatně:
 - klíč od hlavních dveří, po dokončení díla bude klíč vrácen zástupci objednatele,
 - přístup do částí domu, kde bude dílo realizováno
 - na stavbě bude veden a trvale přístupný stavební deník, do kterého budou denně zaznamenávány rozhodující činnosti kompetentními osobami.za objednatele: Ing. Radek Vlašín
za zhotovitele: Petr Válek a Jaroslav Karandyszewský

K zastupování smluvních stran ve věcech technických, týkajících se této smlouvy jsou oprávněni tito pracovníci:

za objednatele: Ing. Radek Vlašín
za zhotovitele: Petr Válek a Jaroslav Karandyszewský

- b) Objednatel se zavazuje, že nebude pro pracovníky zhotovitele vytvářet překážky, kterými by byla narušena plynulost prací a tím zvýšeny náklady a ohroženy doby plnění. Dále se objednatel zavazuje poskytnout zhotoviteli potřebnou součinnost v rámci povinnosti zhotovitele uvedené v čl. 6 písm. c) této smlouvy, tj. informovat zúčastněné osoby o druhu a průběhu prací.
- c) Zhotovitel se zavazuje provést práce v řádné kvalitě. Sám organizuje a koordinuje práce na stavbě. Odpovídá za případné škody, které při provádění prací na stavbě způsobí jak objednateli, tak třetím osobám.
- d) Zhotovitel se zavazuje předcházet vzniku škod na majetku nájemníků bytů a případné škody nahradit.
- e) Zhotovitel se zavazuje dodržovat na staveništi bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy a neomezit provoz bytového domu nad nezbytnou míru.
- f) Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností, včetně všech možných škod způsobených pracovníky zhotovitele.
- g) Odstoupení od smlouvy se řídí § 344 a násl. zák. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku v platném znění.
- h) Smluvní strany ve smyslu ustanovení § 263 obchodního zákoníku vyloučily účinky ustanovení § 347 obchodního zákoníku.
- i) Nároky spojené s odstoupením smluvní strany stanovily takto:
 - odstoupením od smlouvy z důvodu prodlení objednatele v souladu s touto smlouvou vzniká zhotoviteli nárok na úhradu prokazatelně vynaložených nákladů a vzniklé škody;
 - odstoupením od smlouvy z důvodu prodlení zhotovitele v souladu s touto smlouvou vzniká objednateli nárok na vrácení poskytnutého plnění ze strany objednatele. Toto plnění nemůže být předmětem jednostranného započtení ze strany zhotovitele. Dále vzniká objednateli nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10% ceny předmětu díla splatné v den doručení

pisemného projevu vůle k odstoupení. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje zhotovitele povinnosti uhradit náhradu škody dle § 373 obchodního zákoníku v platném znění.

11. Závěrečná ustanovení

- a) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.
- b) Vzájemné vztahy mezi smluvními stranami se řídí přednostně touto smlouvou a věci v této smlouvě neobsažené se řídí příslušnými ustanoveními zákona číslo 513/1991 Sb. v platném znění (Obchodní zákoník).
- c) Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemné změny, ve formě očíslovaného dodatku. Změna musí být podepsána oprávněnými zástupci smluvních stran. Změny se vyhotovují ve stejném počtu výtisků jako tato smlouva.
- d) Obě strany prohlašují, že došlo k dohodě o celém rozsahu této smlouvy.
- e) Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem podpisu smlouvy o dílo odpovědnými zástupci výše uvedených smluvních stran.
- f) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

Za objednatele:

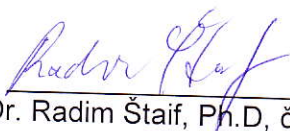
Za zhotovitele:

V Brně dne: 26.3. 2012

V Brně dne: 26.5 2012



Ing. Josef Doležal, předseda výboru



RNDr. Radim Štaif, Ph.D, člen výboru



Radovan Koudelka, jednatel společnosti

AQUA - GAS, s.r.o.

Berkova 92, Brno 612 00

IČO: 25 51 31 17

DIČ: CZ 25 51 31 17

Tel.: 541 246 566 ③

Společenství vlastníků domů
Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20

IČ: 291 86 608

Klatovská 2, 602 00 Brno