SMLOUVA O DÍLO – REALIZACE RODINNÉHO DOMU

Níže uvedené smluvní strany této smlouvy:

A) Zhotovitel:

HB stavby-dřevostavby s.r.o.,

IČO: 21110492, DIČ: CZ21110492,

se sídlem Branická 213/53, 147 00 Praha 4 – Braník,

zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn.: C 396930, vedeném u Městského soudu v Praze,

zastoupená Pavlem Gálikem, jednatelem společnosti

bankovní spojení: ČSOB, č.ú: **335205534/0300**

e-mail: **hbstavby@seznam.cz**

(dále jen „**zhotovitel**“)

a

B) Objednatel:

jméno a příjmení: (BUDE DOPLNĚNO)

rodné číslo: (BUDE DOPLNĚNO)

bydliště: (BUDE DOPLNĚNO)

e-mail: (BUDE DOPLNĚNO)

telefon: (BUDE DOPLNĚNO)

(dále jen „**objednatel**“)

(zhotovitel a objednatel dále společně také jako **„smluvní strany“** nebo jednotlivě jako **„smluvní strana“**)

při současné dohodě o tom, že:

- základním komunikačním prostředkem pro běžnou komunikaci podle této smlouvy je e-mail uvedený u jednotlivých smluvních stran v tomto článku smlouvy, není-li dále stanoveno jinak;
- objednatel bere na vědomí, že zhotovitel bude při realizaci díla vycházet zejména z projektové dokumentace, technické specifikace, položkového rozpočtu, harmonogramu, údajů uvedených v této smlouvě a dalších podkladů, které tvoří přílohy této smlouvy;
- objednatel odpovídá za správnost, úplnost a aktuálnost údajů, které zhotoviteli poskytne, zejména údajů týkajících se pozemku, stavebně-právního stavu, vlastnických a užívacích práv, přístupu na pozemek, napojení na inženýrské sítě a dalších skutečností podstatných pro realizaci díla;
- některá práva a povinnosti smluvních stran jsou upravena ve všeobecných obchodních podmínkách zhotovitele (dále jen „**VOP**“), které tvoří nedílnou součást této smlouvy a s nimž objednatel byl před podpisem této smlouvy řádně seznámen;

uzavřely níže uvedené dne, měsíce a roku, tuto smlouvu o dílo – realizaci rodinného domu (dále jen „**smlouva**“):

VZOR

Článek 1
Úvodní ustanovení

1.1 Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu po předchozí projektové a předrealizační přípravě stavby rodinného domu, v jejímž rámci byl vyjasněn základní technický, dispoziční, materiálový a obchodní rámec realizace stavby.

1.2 Objednatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že:

a) měl možnost seznámit se s projektovou dokumentací a technickou specifikací stavby,
b) projektovou dokumentaci a technické řešení stavby v potřebném rozsahu odsouhlasil,
c) bere na vědomí, že realizace stavby bude probíhat podle projektové dokumentace, technologického systému zhotovitele a VOP zhotovitele.

1.3 Smluvní strany berou na vědomí, že realizace rodinného domu představuje technologicky, organizačně a časově navazující stavební proces, jehož průběh může být ovlivněn zejména:

a) klimatickými podmínkami,
b) návazností jednotlivých profesí a dodávek,
c) součinností objednatele,
d) změnami projektové dokumentace nebo klientskými změnami,
e) dalšími okolnostmi upravenými touto smlouvou a VOP.

1.4 Podrobnější úpravu práv a povinností smluvních stran obsahují VOP (Všeobecné obchodní podmínky ke smlouvě o dílo – realizace rodinného domu), které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Článek 2
Předmět smlouvy

2.1 Zhotovitel se zavazuje na svůj náklad a nebezpečí provést pro objednatele stavbu rodinného domu – dřevostavby typu HB (BUDE DOPLNĚNO) (dále jen „**dílo**“ nebo „**stavba**“) na pozemku parc. č. (BUDE DOPLNĚNO) v katastrálním území (BUDE DOPLNĚNO), obec (BUDE DOPLNĚNO), a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit za něj zhotoviteli sjednanou cenu díla.

2.2 Dílo bude realizováno:

a) podle projektové dokumentace tvořící přílohu této smlouvy,
b) podle technické specifikace a standardního provedení zhotovitele,
c) v souladu s podmínkami příslušného stavebního povolení nebo jiného opatření stavebního úřadu,
d) v souladu s VOP.

2.3 Součástí díla jsou práce, dodávky a činnosti vyplývající z této smlouvy, projektové dokumentace, technické specifikace, položkového rozpočtu a VOP.

2.4 Podrobnější rozsah díla, standardního provedení, technického řešení a dalších práv a povinností smluvních stran upravují VOP a přílohy této smlouvy.

Článek 3
Smluvní dokumentace a pořadí dokumentů

3.1 Smluvní strany sjednávají, že smluvní dokumentaci tvoří:

a) tato smlouva,
b) VOP,

VZOR

c) projektová dokumentace,
d) technická specifikace a standardní provedení stavby,
e) položkový rozpočet,
f) harmonogram realizace,
g) změnové listy a dodatky,
h) další přílohy výslovně označené jako součást smlouvy.

3.2 V případě rozporu jednotlivých částí smluvní dokumentace mají přednost:

a) dodatky ke smlouvě,
b) změnové listy,
c) tato smlouva,
d) projektová dokumentace,
e) technická specifikace a standardní provedení,
f) položkový rozpočet,
g) VOP.

3.3 Smluvní strany berou na vědomí, že projektová dokumentace a technické řešení stavby byly před uzavřením této smlouvy stabilizovány. Jakékoliv změny po uzavření této smlouvy podléhají změnovému režimu podle VOP.

3.4 Veškeré klientské změny, vícepráce, méněpráce nebo změny projektové dokumentace se řídí VOP a mohou mít vliv zejména na:

a) cenu díla,
b) harmonogram realizace,
c) technologické řešení stavby,
d) návaznost jednotlivých etap realizace.

Článek 4
Cena díla a platební podmínky

4.1 Cena díla byla sjednána dohodou smluvních stran a činí: (BUDE DOPLNĚNO) Kč bez DPH. DPH bude účtována v zákonné sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

4.2 Cena díla byla stanovena na základě:

a) projektové dokumentace,
b) technické specifikace stavby,
c) rozsahu díla sjednaného smluvními stranami,
d) standardního technického a materiálového řešení zhotovitele.

4.3 Cena díla nezahrnuje práce, dodávky nebo činnosti:

a) které nejsou výslovně zahrnuty v projektové dokumentaci, technické specifikaci nebo položkovém rozpočtu,
b) vzniklé v důsledku klientských změn,
c) vyvolané požadavky objednatele po uzavření této smlouvy,
d) vzniklé v důsledku nepředvídatelných okolností nebo skutečností nezávislých na zhotoviteli.

4.4 Objednatel se zavazuje hradit cenu díla:

a) formou sjednané zálohy,
b) průběžnou fakturací podle postupu realizace stavby,

VZOR

c) doplatkem ceny díla po dokončení díla nebo jednotlivých etap, pokud je etapové plnění sjednáno.

4.5 Konkrétní platební harmonogram tvoří přílohu této smlouvy.

4.6 Zhotovitel je oprávněn vystavit daňový doklad po:

a) provedení příslušné části díla,
b) dosažení příslušné etapy realizace,
c) vzniku nároku na úhradu podle této smlouvy a VOP.

4.7 Splatnost daňových dokladů činí 10 dnů ode dne jejich vystavení, není-li ve smlouvě nebo příloze sjednáno jinak.

4.8 Objednatel není oprávněn jednostranně:

a) započítávat své pohledávky vůči pohledávkám zhotovitele,
b) zadržovat platby bez právního důvodu,
c) podmiňovat úhradu ceny jinými nesouvisejícími požadavky.

4.9 V případě prodlení objednatele s úhradou peněžitého závazku je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit realizaci díla,
b) neposkytnout další plnění do doby úhrady dlužné částky,
c) upravit harmonogram realizace stavby,
d) požadovat úrok z prodlení a smluvní pokutu podle této smlouvy a VOP.

4.10 Přerušením realizace stavby z důvodu prodlení objednatele nevzniká zhotoviteli odpovědnost za prodloužení termínů realizace.

4.11 Podrobnější pravidla týkající se:

a) fakturace,
b) klientských změn,
c) víceprací a méněprací,
d) přerušení realizace,
e) úpravy ceny díla,
f) důsledků prodlení objednatele,

upravují VOP.

Článek 5
Harmonogram realizace

5.1 Předpokládaný termín zahájení realizace stavby: (BUDE DOPLNĚNO)

5.2 Předpokládaný termín dokončení realizace stavby: (BUDE DOPLNĚNO)

5.3 Smluvní strany berou na vědomí, že harmonogram realizace představuje předpokládaný časový plán realizace stavby odpovídající charakteru stavební činnosti.

5.4 Termíny realizace mohou být přiměřeně prodlouženy zejména v případě:

a) klimaticky nevhodných podmínek,
b) technologických překážek nebo technologických přestávek,
c) klientských změn nebo změn projektové dokumentace,
d) neposkytnutí součinnosti objednatele,
e) přerušení realizace stavby podle této smlouvy nebo VOP,

VZOR

f) zásahu orgánů veřejné moci,
g) vyšší moci nebo jiných okolností nezávislých na vůli zhotovitele.

5.5 Objednatel bere na vědomí, že:

a) jednotlivé stavební práce na sebe technologicky navazují,
b) harmonogram realizace je závislý na koordinaci jednotlivých profesí a dodávek,
c) opětovné zařazení stavby do realizačního harmonogramu po přerušení realizace může vyžadovat dodatečný čas.

5.6 Zhotovitel je oprávněn realizaci stavby přerušit v případech stanovených touto smlouvou nebo VOP.

5.7 Přerušením realizace stavby za podmínek stanovených smlouvou nebo VOP nevzniká zhotoviteli prodlení s dokončením díla.

5.8 Podrobnější pravidla týkající se:

a) harmonogramu realizace,
b) přerušení realizace stavby,
c) klimatických podmínek,
d) součinnosti objednatele,
e) opětovného zařazení stavby do harmonogramu,

upravují VOP.

Článek 6
Staveniště a součinnost objednatele

6.1 Objednatel se zavazuje předat zhotoviteli staveniště řádně a včas tak, aby zhotovitel mohl zahájit realizaci stavby v souladu se sjednaným harmonogramem.

6.2 Objednatel se zavazuje zajistit zejména:

a) právní možnost realizace stavby na příslušném pozemku,
b) přístup na staveniště vhodný pro realizaci stavby a pohyb stavební techniky,
c) stavební připravenost pozemku v rozsahu potřebném pro realizaci stavby,
d) dostupnost přípojných míst médií, pokud jsou pro realizaci potřebná,
e) součinnost potřebnou pro realizaci stavby.

6.3 Objednatel odpovídá za správnost:

a) údajů a podkladů předaných zhotoviteli,
b) geodetických nebo obdobných podkladů zajišťovaných objednatelem,
c) podkladů předaných třetími osobami na straně objednatele.

6.4 Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli potřebnou součinnost bez zbytečného odkladu, zejména:

a) vyjadřovat se k návrhům a změnám,
b) potvrzovat podklady a dokumentaci,
c) účastnit se kontrolních dnů, pokud jsou svolány,
d) poskytovat potřebná rozhodnutí v přiměřené době.

6.5 Pokud objednatel neposkytne potřebnou součinnost včas, je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit realizaci stavby,
b) upravit harmonogram realizace,

VOP

c) posunout termín dokončení díla,
d) požadovat náhradu účelně vzniklých nákladů.

6.6 Objednatel bere na vědomí, že realizace stavby může být ovlivněna:

a) skrytými vlastnostmi pozemku,
b) geologickými nebo hydrogeologickými podmínkami,
c) existencí nezjištěných inženýrských sítí,
d) dalšími okolnostmi, které nemohl zhotovitel při uzavření smlouvy rozumně předpokládat.

6.7 Pokud se v průběhu realizace objeví okolnosti podle předchozího odstavce, jsou smluvní strany povinny bez zbytečného odkladu jednat o dalším postupu, případném technickém řešení a dopadu do ceny nebo harmonogramu realizace.

6.8 Objednatel není oprávněn bez předchozí dohody se zhotovitelem:

a) zasahovat do realizace stavby,
b) udělovat pokyny pracovníkům zhotovitele nebo jeho poddodavatelům,
c) organizovat práce třetích osob na staveništi způsobem zasahujícím do realizace díla.

6.9 Podrobnější pravidla týkající se:

a) staveniště,
b) stavební připravenosti,
c) součinnosti objednatele,
d) přerušení realizace,
e) koordinace prací a pohybu třetích osob na staveništi,

upravují VOP.

Článek 7
Změnové řízení

7.1 Smluvní strany berou na vědomí, že po uzavření této smlouvy mohou vzniknout požadavky na změnu:

a) projektové dokumentace,
b) technického řešení stavby,
c) materiálového provedení,
d) rozsahu díla,
e) standardního provedení stavby.

7.2 Veškeré klientské změny musí být projednány se zhotovitelem a podléhají změnovému režimu podle VOP.

7.3 Klientské změny mohou mít vliv zejména na:

a) cenu díla,
b) harmonogram realizace,
c) návaznost jednotlivých stavebních prací a profesí,
d) technologické řešení stavby.

7.4 Zhotovitel není povinen realizovat klientské změny:

a) technicky nevhodné,
b) odporující právním předpisům nebo technickým normám,
c) neslučitelné se standardním systémem výstavby zhotovitele,

VZOR

d) které by mohly ohrozit bezpečnost, funkčnost nebo kvalitu stavby.

7.5 Změny díla budou zpravidla řešeny formou změnových listů nebo jiným prokazatelným způsobem sjednaným mezi smluvními stranami.

7.6 Pokud klientská změna ovlivní:

a) cenu díla,
b) termíny realizace,
c) technologickou návaznost prací,

je zhotovitel oprávněn odpovídajícím způsobem upravit cenu díla a harmonogram realizace.

7.7 Zhotovitel je oprávněn přerušit realizaci dotčené části stavby do doby:

a) odsouhlasení klientské změny,
b) technického vyřešení změny,
c) odsouhlasení dopadu do ceny a harmonogramu realizace.

7.8 Podrobnější pravidla týkající se:

a) klientských změn,
b) víceprací a méněprací,
c) změnového řízení,
d) přerušení realizace,
e) dopadu změn do ceny a termínů,

upravují VOP.

Článek 8
Předání a převzetí díla

8.1 Zhotovitel splní svou povinnost provést dílo jeho řádným dokončením a předáním objednateli.

8.2 O předání a převzetí díla bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

8.3 Součástí předávacího řízení může být zejména:

a) kontrola stavu díla,
b) kontrola funkčnosti technologií a zařízení,
c) předání dokumentace a dokladů,
d) identifikace případných vad a nedodělků.

8.4 Objednatel není oprávněn odmítnout převzetí díla pro drobné vady nebo nedodělky, které:

a) samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání řádnému a bezpečnému užívání stavby,
b) nepředstavují podstatné porušení smlouvy.

8.5 Případné vady a nedodělky budou uvedeny v předávacím protokolu nebo v jeho příloze – soupisu vad a nedodělků.

8.6 Zhotovitel se zavazuje odstranit vady a nedodělky uvedené v soupisu vad a nedodělků v přiměřené době odpovídající:

a) charakteru vady nebo nedodělku,
b) technologické náročnosti odstranění,
c) klimatickým podmínkám,
d) dostupnosti materiálů nebo technologických postupů.

VZOR

8.7 Objednatel bere na vědomí, že některé dokončovací práce nebo odstranění vad a nedodělků mohou být závislé na:

a) vhodných klimatických podmínkách,
b) technologických postupech,
c) vhodném ročním období.

8.8 Objednatel bere na vědomí, že:

a) faktické užívání stavby,
b) nastěhování,
c) vybavení stavby nábytkem nebo zařízeními,
d) umožnění užívání stavby třetím osobám,

může být považováno za převzetí stavby, pokud objednatel bezdůvodně odmítá podepsat předávací protokol.

8.9 Nebezpečí škody na díle přechází na objednatele okamžikem převzetí díla.

8.10 Podrobnější pravidla týkající se:

a) předání a převzetí díla,
b) předávacího protokolu,
c) vad a nedodělků,
d) termínů jejich odstranění,
e) klimatických podmínek,
f) přechodu nebezpečí škody,

upravují VOP.

Článek 9
Záruka a reklamace

9.1 Zhotovitel poskytuje objednateli záruku za jakost díla v délce 36 měsíců, není-li pro konkrétní zařízení, technologii nebo výrobek stanovena odlišná záruční doba (za předpokladu, že taková nepřekročí délku stanovenou zhotovitelem touto smlouvou).

9.2 Záruční doba začíná běžet dnem převzetí díla objednatelem.

9.3 Objednatel je povinen oznámit vady díla bez zbytečného odkladu po jejich zjištění.

10.4 Reklamace musí být uplatněna:

a) písemně, nebo
b) elektronicky prostřednictvím kontaktních údajů zhotovitele.

10.5 Objednatel je povinen:

a) umožnit zhotoviteli prohlídku reklamované vady,
b) poskytnout potřebnou součinnost při posouzení vady a jejím odstranění,
c) zdržet se zásahů do reklamované vady bez předchozí dohody se zhotovitelem, pokud to nevyžaduje odvrácení hrozící škody.

10.6 Zhotovitel neodpovídá za vady způsobené zejména:

VZOR

a) nesprávným užíváním stavby,
b) nedostatečnou údržbou,
c) běžným opotřebením,
d) zásahy objednatele nebo třetích osob,
e) úpravami provedenými bez souhlasu zhotovitele,
f) okolnostmi, za které zhotovitel podle smlouvy nebo VOP neodpovídá.

10.7 Podrobnější pravidla týkající se:

a) odpovědnosti za vady,
b) reklamací,
c) reklamačního řízení,
d) záručních podmínek,
e) součinnosti objednatele při reklamaci,

upravují VOP.

Článek 10
Smluvní pokuty

10.1 V případě prodlení objednatele s úhradou peněžitého závazku podle této smlouvy je objednatel povinen zaplatit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

10.2 V případě prodlení zhotovitele s dokončením díla oproti termínu sjednanému touto smlouvou, upravenému podle smlouvy nebo VOP, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny nedokončené části díla za každý započatý den prodlení.

10.3 Smluvní pokuta podle předchozího odstavce nevzniká po dobu:

a) přerušení realizace stavby podle smlouvy nebo VOP,
b) prodlení způsobeného neposkytnutím součinnosti objednatele,
c) trvání klimaticky nevhodných podmínek,
d) klientských změn nebo změn projektové dokumentace,
e) okolností vylučujících odpovědnost.

10.4 V případě, že objednatel bezdůvodně odmítne převzít řádně dokončené dílo nebo neposkytne potřebnou součinnost k předání díla, je objednatel povinen zaplatit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 1 500,- Kč za každý započatý den prodlení.

10.5 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany:

a) na náhradu škody,
b) na úrok z prodlení,
c) na splnění povinnosti zajištěné smluvní pokutou.

10.6 Smluvní strany sjednávají smluvní pokuty s ohledem na charakter stavební realizace, koordinaci jednotlivých profesí a možné dopady prodlení na harmonogram realizace stavby.

10.7 Podrobnější pravidla týkající se:

a) prodlení smluvních stran,
b) přerušení realizace,
c) klimatických podmínek,

VOP

d) součinnosti objednatele,
e) následků klientských změn,

upravují VOP.

Článek 11
VOP a komunikace smluvních stran

11.1 Nedílnou součást této smlouvy tvoří VOP (Všeobecné obchodní podmínky ke smlouvě o dílo – realizace rodinného domu společnosti HB stavby-dřevostavby s.r.o.).

11.2 Objednatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že:

a) se s VOP seznámil před podpisem této smlouvy,
b) měl možnost se s jejich obsahem podrobně seznámit,
c) obsahu VOP porozuměl,
d) souhlasí s jejich zněním.

11.3 VOP upravují zejména:

a) harmonogram realizace stavby,
b) součinnost objednatele,
c) klientské změny a změnové řízení,
d) vícepráce a méněpráce,
e) přerušení realizace stavby,
f) klimatické podmínky,
g) předání a převzetí díla,
h) vady a reklamace,
i) elektronickou komunikaci smluvních stran,
j) další práva a povinnosti smluvních stran.

11.4 Smluvní strany sjednávají, že běžná komunikace bude probíhat především prostřednictvím elektronické komunikace za podmínek stanovených ve VOP.

11.5 Smluvní strany berou na vědomí, že realizace stavby představuje dlouhodobý a organizačně náročný proces vyžadující průběžnou operativní komunikaci a součinnost.

Článek 12
Závěrečná ustanovení

12.1 Práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené touto smlouvou se řídí VOP a právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.

12.2 V případě rozporu mezi touto smlouvou a VOP má přednost tato smlouva.

12.3 Nedílnou součást této smlouvy tvoří zejména:

a) VOP,
b) projektová dokumentace,
c) technická specifikace a standardní provedení stavby,
d) položkový rozpočet,
e) harmonogram realizace,
f) další přílohy výslovně označené jako součást smlouvy.

VZOR

12.4 Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být činěny pouze písemnými dodatky, není-li touto smlouvou nebo VOP stanoveno jinak.

12.5 Pokud se některé ustanovení této smlouvy ukáže jako neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy.

12.6 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

12.7 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V …….., dne ……. V …….., dne …….

Zhotovitel Objednatel

VZOR