VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY KE SMLOUVĚ O DÍLO – REALIZACE RODINNÉHO DOMU

Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále jen „**VOP**“) společnosti HB stavby-dřevostavby s.r.o., IČO: 21110492, DIČ: CZ21110492, se sídlem Branická 213/53, 147 00 Praha 4 – Braník, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 396930 vedeném u Městského soudu v Praze (dále jen „zhotovitel“), upravují práva a povinnosti mezi zhotovitelem a zákazníkem jako objednatelem (dále jen „objednatel“) při:

a) projektové a předrealizační přípravě rodinných domů – dřevostaveb,
b) realizaci rodinných domů – dřevostaveb.

Tyto VOP tvoří nedílnou součást:

a) projektové smlouvy uzavírané mezi zhotovitelem a objednatelem pro projektovou a předrealizační přípravu stavby,
b) realizační smlouvy o dílo uzavírané mezi zhotovitelem a objednatelem pro realizaci stavby rodinného domu – dřevostavby.

Objednatel bere na vědomí, že projektová a předrealizační příprava stavby a následná realizace stavby představují vzájemně navazující procesy, které na sebe technicky, organizačně i obchodně navazují, přičemž každá fáze má vlastní rozsah práv a povinností smluvních stran.

Smluvní strany dále berou na vědomí, že:

a) projektová smlouva sama o sobě nepředstavuje závazek zhotovitele provést realizaci stavby,
b) realizační smlouva o dílo může být uzavřena až po dokončení projektové a předrealizační přípravy, stabilizaci projektového řešení a splnění dalších podmínek stanovených těmito VOP a konkrétní smlouvou.

Smluvní strany současně berou na vědomí, že:

a) projektová příprava i realizace stavby jsou procesy závislé mimo jiné na včasné součinnosti objednatele, správních orgánů, dotčených orgánů, správců sítí a dalších třetích osob,
b) realizace stavby probíhá podle standardizovaného systému výstavby zhotovitele,
c) klientské změny mohou mít vliv zejména na cenu, harmonogram, technické řešení a návaznost jednotlivých částí projektu a realizace.

Smluvní strany dále sjednávají, že základním komunikačním prostředkem pro běžnou komunikaci je elektronická komunikace, zejména prostřednictvím e-mailových adres uvedených ve smlouvě, není-li v těchto VOP, smlouvě nebo právních předpisech stanoveno jinak.

Objednatel bere na vědomí, že zhotovitel při plnění smlouvy vychází zejména:

a) z údajů, podkladů a informací poskytnutých objednatelem,
b) z projektové dokumentace, technických podkladů a příloh smlouvy,
c) z technologických a konstrukčních standardů zhotovitele.

Každá smlouva se v otázkách výslovně neupravených konkrétní smlouvou řídí těmito VOP.

A.

OBECNÁ ČLÁST

Článek 1
Definice

1.1 Pro účely těchto VOP mají níže uvedené pojmy následující význam:

a) „projektová smlouva“: znamená smlouvu uzavřenou mezi zhotovitelem a objednatelem, jejímž předmětem je projektová a předrealizační příprava stavby rodinného domu – dřevostavby, zejména zpracování projektové dokumentace a souvisejících podkladů;
b) „realizační smlouva“ nebo „realizační smlouva o dílo“: znamená smlouvu o dílo uzavřenou mezi zhotovitelem a objednatelem, jejímž předmětem je realizace stavby rodinného domu – dřevostavby;
c) „smlouva“: znamená společně projektovou smlouvu a realizační smlouvu, pokud z konkrétního ustanovení těchto VOP nevyplývá jinak;
d) „objednatel“: znamená fyzickou nebo právnickou osobu, která se zhotovitelem uzavřela projektovou smlouvu nebo realizační smlouvu;
e) „zhotovitel“: znamená společnost 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;
f) „dílo“: znamená plnění poskytované zhotovitelem podle příslušné smlouvy, zejména projektová a předrealizační příprava stavby nebo realizace stavby rodinného domu – dřevostavby;
g) „projektová dokumentace“: znamená projektovou dokumentaci, výkresy, technické podklady, specifikace a další projektové výstupy zhotovené zhotovitelem v souvislosti s projektovou a předrealizační přípravou stavby;
h) „stavba“: znamená rodinný dům – dřevostavbu, která je předmětem projektové smlouvy nebo realizační smlouvy;
i) „klientská změna“: znamená jakýkoliv požadavek objednatele na změnu projektového, dispozičního, technického, materiálového nebo jiného řešení stavby oproti původně sjednanému rozsahu plnění;
j) „VOP“: znamená tyto všeobecné obchodní podmínky společnosti HB stavby-dřevostavby s.r.o.;
k) „staveniště“: znamená prostor určený pro realizaci stavby podle realizační smlouvy;
l) „freeze point“: znamená okamžik stabilizace projektového, technického nebo realizačního řešení stavby, po jehož dosažení jsou další změny možné pouze za podmínek stanovených těmito VOP a příslušnou smlouvou;
m) „vícepráce“: znamenají práce, dodávky nebo činnosti nad rámec původně sjednaného rozsahu plnění;
n) „harmonogram“: znamená časový plán projektové přípravy nebo realizace stavby, případně jeho aktualizované verze.

1.2 Pojmy použité v jednotném čísle zahrnují i množné číslo a naopak, nevyplývá-li z konkrétního ustanovení nebo souvislostí jinak.

1.3 Nadpisy článků slouží pouze pro lepší orientaci a nemají vliv na výklad těchto VOP.

Článek 2
Účel a charakter VOP a smluvního systému

2.1 Účelem těchto VOP je upravit práva a povinnosti smluvních stran projektové smlouvy pro projektovou a předrealizační přípravu stavby rodinného domu – dřevostavby, kterou má objednatel zájem v budoucnu realizovat jako rodinný dům na klíč, a dále práva a povinnosti stran navazující realizační smlouvy o dílo pro realizaci rodinného domu – dřevostavby na klíč, a to podle projektové dokumentace, technické specifikace, položkového rozpočtu a dalších příloh realizační smlouvy o dílo.

2.2 Tyto VOP v souvislosti s realizační smlouvou upravují mimo jiné závazek zhotovitele provést pro objednatele přípravné, projektové a související odborné činnosti směřující k přípravě budoucí stavby, zejména k vypracování projektové dokumentace a dalších podkladů potřebných pro navazující stavebně-úřední postup a případné pozdější uzavření realizační smlouvy o dílo.

2.3 Smluvní strany konkrétní projektové smlouvy výslovně stvrzují, že projektová smlouva není realizační smlouvou o dílo na výstavbu rodinného domu. Na základě uzavřené projektové smlouvy a těchto VOP se zhotovitel nezavazuje provést samotnou stavbu rodinného domu a objednatel se nezavazuje převzít od zhotovitele hotovou stavbu ani zaplatit cenu za její realizaci.

2.4 Smluvní strany projektové smlouvy současně výslovně těmito VOP sjednávají, že projektová smlouva není smlouvou o uzavření budoucí smlouvy ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku, ledaže by se smluvní strany později písemně dohodly jinak. Ani tyto VOP, ani konkrétní projektová smlouva nezakládají povinnost smluvních stran uzavřít v budoucnu realizační smlouvu o dílo, jejímž předmětem by byla samotná výstavba rodinného domu.

2.5 Smluvní strany však deklarují společný zájem, aby po dokončení projektové a předrealizační přípravy, po získání potřebného povolení či jiného opatření stavebního úřadu a po odsouhlasení konečného rozsahu, ceny a termínů realizace stavby mohly jednat o uzavření samostatné realizační smlouvy o dílo.

2.6 Realizační smlouva o dílo bude případně uzavřena až tehdy, budou-li mezi smluvními stranami dostatečně určeny zejména:

a) konečný rozsah stavby,
b) projektová dokumentace, podle níž má být stavba provedena,
c) rozsah standardního a případně nadstandardního provedení stavby,
d) cena díla nebo způsob jejího určení,
e) termín zahájení a dokončení stavby,
f) platební podmínky,
g) další podmínky nezbytné pro řádnou realizaci stavby.

2.7 Objednatel bere na vědomí, že získání stavebního povolení, společného povolení, souhlasu, rozhodnutí, opatření nebo jiného výsledku příslušného stavebně-úředního postupu závisí nejen na projektové dokumentaci a součinnosti zhotovitele, ale také na činnosti objednatele, příslušných správních orgánů, dotčených orgánů, vlastníků sousedních nemovitostí, správců sítí a dalších třetích osob.

2.8 Zhotovitel proto neodpovídá za to, že příslušné povolení, souhlas, rozhodnutí či jiné opatření stavebního úřadu bude vydáno v konkrétní lhůtě, ani za to, že bude vydáno v podobě odpovídající původním představám objednatele, pokud překážka nebude způsobena vadou projektové dokumentace nebo porušením povinnosti zhotovitele podle projektové smlouvy či těchto VOP.

2.9 Tyto VOP mají vytvořit jasný právní a procesní rámec pro přípravnou fázi projektu tak, aby bylo zřejmé, jaké plnění zhotovitel objednateli poskytuje, jaké podklady a součinnost musí poskytnout objednatel, jak se řeší změny požadavků objednatele, kdy je projektová dokumentace považována za dokončenou a za jakých podmínek mohou smluvní strany navázat případnou realizační smlouvou o dílo.

2.10 Realizační smlouva navazuje na projektovou a předrealizační přípravu stavby. Smluvní strany vycházejí z toho, že před uzavřením realizační smlouvy o dílo byl v potřebném rozsahu vyjasněn projektový, technický a obchodní rámec stavby, zejména:

a) umístění stavby,
b) rozsah díla,
c) projektová dokumentace,
d) standardní provedení domu,
e) případné individuální klientské změny zapracované před uzavřením realizační smlouvy o dílo,
f) cena díla nebo způsob jejího určení,
g) základní harmonogram realizace.

2.11 Smluvní strany berou na vědomí, že realizace rodinného domu je časově, technicky a organizačně navazující proces, jehož řádný průběh závisí nejen na činnosti zhotovitele, ale také na včasné součinnosti objednatele, dostupnosti staveniště, stavební připravenosti, návaznosti jednotlivých profesí, dodávkách materiálů, povětrnostních podmínkách, postupu správních orgánů a dalších okolnostech.

2.12 Zhotovitel se na základě realizační smlouvy o dílo zavazuje provést dílo jako odborník ve stavebnictví, v souladu s těmito VOP a konkrétní realizační smlouvou o dílo, projektovou dokumentací, právními předpisy, technickými normami v rozsahu jejich závaznosti, technologickým systémem zhotovitele a pravidly odborné péče.

2.13 Objednatel se zavazuje dílo řádně převzít a zaplatit zhotoviteli cenu díla za podmínek stanovených těmito VOP a smlouvou.

2.14 Objednatel bere na vědomí, že dílo bude realizováno podle standardizovaného systému výstavby zhotovitele. Individuální změny požadavků objednatele po uzavření realizační smlouvy o dílo jsou možné pouze v režimu změnového řízení podle těchto VOP a realizační smlouvy o dílo.

2.15 Smluvní strany sjednávají, že projektová dokumentace a technická specifikace díla tvoří základní závazný rámec pro provedení díla. Jakákoli změna projektové dokumentace, technického řešení, rozsahu díla, standardu, materiálů, harmonogramu nebo ceny díla po uzavření realizační smlouvy o dílo se řídí změnovým režimem podle těchto VOP a realizační smlouvy o dílo.

2.16 Realizační smlouva o dílo je uzavírána za předpokladu, že pro provedení díla bylo vydáno příslušné stavební povolení, společné povolení, souhlas, rozhodnutí nebo jiné opatření stavebního úřadu, pokud je podle právních předpisů pro realizaci díla vyžadováno.

2.17 Objednatel odpovídá za to, že stavbu lze na pozemku provést v souladu s veřejnoprávními povoleními, právním stavem pozemku a podmínkami uvedenými v projektové dokumentaci, pokud tyto VOP či realizační smlouva o dílo výslovně nestanoví jinak.

Článek 3
Součinnost a podklady

3.1 Smluvní strany se zavazují poskytovat si po celou dobu trvání smluvního vztahu vzájemnou součinnost potřebnou pro řádné a včasné plnění povinností podle těchto VOP a příslušné smlouvy.

3.2 Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli zejména:

a) pravdivé, úplné a aktuální informace,
b) podklady potřebné pro projektovou přípravu nebo realizaci stavby,
c) potřebná stanoviska, rozhodnutí a vyjádření, která má k dispozici,
d) součinnost potřebnou pro řádné plnění smlouvy.

3.3 Objednatel odpovídá za správnost, úplnost a aktuálnost podkladů a informací předaných zhotoviteli, pokud zhotovitel nemohl jejich nesprávnost při vynaložení odborné péče zjistit.

3.4 Zhotovitel je oprávněn vycházet z podkladů a informací předaných objednatelem a není povinen jejich správnost samostatně ověřovat, pokud to nevyplývá:

a) z povahy konkrétního plnění,
b) právních předpisů,
c) odborné péče, kterou lze po zhotoviteli rozumně požadovat.

3.5 Objednatel bere na vědomí, že:

a) projektová a předrealizační příprava stavby,
b) navazující stavebně-úřední proces,
c) realizace stavby,

jsou vzájemně navazující procesy závislé mimo jiné na včasné součinnosti objednatele, správních orgánů, dotčených orgánů, správců sítí a dalších třetích osob.

3.6 Pokud objednatel neposkytne potřebnou součinnost řádně a včas, je zhotovitel oprávněn:

a) přiměřeně prodloužit termíny plnění,
b) přerušit práce nebo realizaci stavby do doby odstranění překážky,
c) upravit harmonogram plnění,
d) požadovat úhradu účelně vzniklých nákladů.

3.7 O dobu trvání překážky na straně objednatele se přiměřeně prodlužují termíny plnění zhotovitele v rozsahu dotčeném neposkytnutím součinnosti.

3.8 Po dobu trvání překážky na straně objednatele není zhotovitel v prodlení s plněním povinností, jejichž řádné splnění bylo překážkou dotčeno.

3.9 Podrobnější pravidla týkající se:

a) součinnosti objednatele,
b) podkladů pro projektovou přípravu,
c) podkladů pro realizaci stavby,
d) přerušení prací,
e) prodloužení termínů plnění,

jsou upravena ve zvláštních ustanoveních těchto VOP vztahujících se k projektové a realizační části.

Článek 4
Obecné principy klientských změn

4.1 Smluvní strany se zavazují poskytovat si po celou dobu trvání smluvního vztahu vzájemnou součinnost potřebnou pro řádné a včasné plnění povinností podle těchto VOP a příslušné smlouvy.

4.2 Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli zejména:

a) pravdivé, úplné a aktuální informace,
b) podklady potřebné pro projektovou přípravu nebo realizaci stavby,
c) potřebná stanoviska, rozhodnutí a vyjádření, která má k dispozici,
d) součinnost potřebnou pro řádné plnění smlouvy.

4.3 Objednatel odpovídá za správnost, úplnost a aktuálnost podkladů a informací předaných zhotoviteli, pokud zhotovitel nemohl jejich nesprávnost při vynaložení odborné péče zjistit.

4.4 Zhotovitel je oprávněn vycházet z podkladů a informací předaných objednatelem a není povinen jejich správnost samostatně ověřovat, pokud to nevyplývá:

a) z povahy konkrétního plnění,
b) právních předpisů,
c) odborné péče, kterou lze po zhotoviteli rozumně požadovat.

4.5 Objednatel bere na vědomí, že:

a) projektová a předrealizační příprava stavby,
b) navazující stavebně-úřední proces,
c) realizace stavby,

jsou vzájemně navazující procesy závislé mimo jiné na včasné součinnosti objednatele, správních orgánů, dotčených orgánů, správců sítí a dalších třetích osob.

4.6 Pokud objednatel neposkytne potřebnou součinnost řádně a včas, je zhotovitel oprávněn:

a) přiměřeně prodloužit termíny plnění,
b) přerušit práce nebo realizaci stavby do doby odstranění překážky,
c) upravit harmonogram plnění,
d) požadovat úhradu účelně vzniklých nákladů.

4.7 O dobu trvání překážky na straně objednatele se přiměřeně prodlužují termíny plnění zhotovitele v rozsahu dotčeném neposkytnutím součinnosti.

4.8 Po dobu trvání překážky na straně objednatele není zhotovitel v prodlení s plněním povinností, jejichž řádné splnění bylo překážkou dotčeno.

4.9 Podrobnější pravidla týkající se:

a) součinnosti objednatele,
b) podkladů pro projektovou přípravu,
c) podkladů pro realizaci stavby,
d) přerušení prací,
e) prodloužení termínů plnění,

jsou upravena ve zvláštních ustanoveních těchto VOP vztahujících se k projektové a realizační části.

Článek 5
Autorské právo

5.1 Objednatel bere na vědomí, že projektová dokumentace, technické podklady, výkresy, vizualizace, návrhy a další výstupy vytvořené zhotovitelem v souvislosti s projektovou přípravou nebo realizací stavby mohou představovat autorské dílo chráněné právními předpisy upravujícími práva duševního vlastnictví.

5.2 Není-li mezi smluvními stranami výslovně sjednáno jinak, poskytuje zhotovitel objednateli nevýhradní licenci k užití autorského díla pouze v rozsahu potřebném pro účely sjednané smlouvy a konkrétní stavby.

5.3 Objednatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu zhotovitele zejména:

a) použít projektovou dokumentaci nebo její část pro jinou stavbu nebo jiný pozemek,
b) předat projektovou dokumentaci třetím osobám za účelem realizace stavby třetí osobou,
c) zasahovat do projektové dokumentace nebo ji měnit způsobem odporujícím účelu smlouvy nebo pokynům zhotovitele,
d) užít autorské dílo jiným způsobem nad rámec sjednané licence.

5.4 Úhradou ceny za projektovou přípravu nebo jiné plnění nedochází k převodu autorských práv k autorskému dílu, není-li mezi smluvními stranami výslovně sjednáno jinak.

5.5 Zhotovitel je oprávněn použít obecné know-how, technická řešení, konstrukční principy a zkušenosti získané při plnění smlouvy i pro jiné zakázky, pokud tím nedojde k neoprávněnému zásahu do práv objednatele.

5.6 Podrobnější pravidla týkající se:

a) licence k projektové dokumentaci,
b) rozsahu oprávnění objednatele,
c) užití projektové dokumentace třetími osobami,
d) autorských práv v projektové části,

jsou upravena ve zvláštních ustanoveních těchto VOP vztahujících se k projektové části.

B.

PROJEKTOVÁ ČÁST

Článek 6
Předmět projektové smlouvy

6.1 Zhotovitel se na základě projektové smlouvy zavazuje pro objednatele provést projektovou a předrealizační přípravu stavby rodinného domu – dřevostavby vybraného a v konkrétní projektové smlouvy specifikovaného typu (dále jen „**stavba**“ nebo „**rodinný dům**“) určené k realizaci na konkrétním pozemku, vymezeného parcelním číslem, katastrálním územím a obcí (dále jen „**pozemek**“).

6.2 Součástí plnění zhotovitele podle projektové smlouvy a těchto VOP je zejména:

a) zpracování projektové dokumentace pro účely navazujícího stavebně-úředního postupu v rozsahu sjednaném těmito VOP, projektovou smlouvou a jejími přílohami,
b) základní technické a dispoziční řešení rodinného domu vycházející ze standardního typového řešení zhotovitele,

c) zapracování objednatelem řádně a včas uplatněných klientských změn v rozsahu sjednaném projektovou smlouvou,
d) koordinace projektové přípravy jednotlivých částí dokumentace,
e) zajištění souvisejících odborných podkladů v rozsahu sjednaném těmito VOP či projektovou smlouvou, zejména podkladů potřebných pro projektovou přípravu a navazující povolovací proces,
f) součinnost při přípravě podkladů pro navazující stavebně-úřední řízení nebo jiný obdobný postup podle stavebních předpisů,
g) další činnosti výslovně sjednané mezi smluvními stranami v rámci projektové smlouvy.

6.3 Rozsah projektové dokumentace, technického řešení, standardního provedení stavby a případných doplňkových služeb je podrobněji specifikován v přílohách projektové smlouvy.

6.4 Objednatel bere na vědomí, že projektová dokumentace bude zhotovitelem zpracována na základě:

a) podkladů a informací poskytnutých objednatelem,
b) technických a technologických standardů zhotovitele,
c) požadavků příslušných právních předpisů, technických norem a požadavků dotčených orgánů a správců sítí,
d) charakteru a možností konkrétního pozemku.

6.5 Součástí plnění zhotovitele podle projektové smlouvy a těchto VOP není zejména:

a) samotná realizace stavby rodinného domu,
b) výkon technického dozoru stavebníka, není-li výslovně sjednáno jinak,
c) výkon autorského dozoru při realizaci stavby jiným dodavatelem, není-li výslovně sjednáno jinak,
d) zajištění financování stavby,
e) geologické, hydrogeologické, dendrologické nebo jiné specializované průzkumy, nejsou-li výslovně sjednány,
f) správní poplatky, poplatky správcům sítí a jiné obdobné platby třetím osobám, není-li výslovně sjednáno jinak,
g) činnosti nad rámec sjednaného rozsahu projektové a předrealizační přípravy.

6.6 Objednatel bere na vědomí, že technické, dispoziční a konstrukční řešení stavby vychází ze standardizovaného systému výstavby zhotovitele a že individuální klientské změny mohou mít vliv zejména na:

a) cenu projektové přípravy,
b) budoucí cenu realizace stavby,
c) termíny plnění,
d) technologické řešení stavby,
e) možnost realizace některých požadavků objednatele.

6.7 Zhotovitel je oprávněn odmítnout požadavek objednatele na změnu projektu nebo technického řešení stavby, pokud:

a) je taková změna v rozporu s právními předpisy, technickými normami nebo požadavky příslušných orgánů,
b) je technicky nevhodná nebo neproveditelná,
c) je v rozporu s technologickým systémem výstavby zhotovitele,
d) by mohla nepřiměřeně ohrozit kvalitu, bezpečnost nebo funkčnost stavby,
e) by znamenala nepřiměřený zásah do projektové přípravy nebo navazující realizace stavby.

6.8 Smluvní strany berou na vědomí, že projektová dokumentace a další výstupy vytvořené zhotovitelem podle těchto VOP a projektové smlouvy představují odbornou a autorskou činnost zhotovitele a jejich použití se řídí těmito VOP, projektovou smlouvou a příslušnými právními předpisy, zejména právní úpravou autorského práva.

Článek 7
Součinnost objednatele

7.1 Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli po celou dobu trvání projektové smlouvy řádnou, včasnou a úplnou součinnost potřebnou pro řádné plnění závazků zhotovitele podle těchto VOP a projektové smlouvy.

7.2 Objednatel se zejména zavazuje:

a) předat zhotoviteli pravdivé, úplné a aktuální informace a podklady potřebné pro projektovou a předrealizační přípravu stavby,
b) poskytovat zhotoviteli potřebná rozhodnutí, stanoviska a vyjádření bez zbytečného odkladu,
c) v přiměřených lhůtách schvalovat návrhy, řešení, podklady a projektovou dokumentaci předkládanou zhotovitelem,
d) včas rozhodovat o klientských změnách a dalších požadavcích souvisejících s přípravou stavby,
e) poskytovat zhotoviteli potřebnou součinnost při komunikaci s příslušnými úřady, správci sítí a dalšími dotčenými osobami,
f) zajistit vlastním nákladem podklady a činnosti, které nejsou součástí plnění zhotovitele podle těchto VOP či projektové smlouvy.

7.3 Objednatel se dále zavazuje předat zhotoviteli zejména:

a) dokumenty prokazující právní vztah k pozemku,
b) dostupné informace o pozemku a jeho technických podmínkách,
c) podklady týkající se napojení na inženýrské sítě, jsou-li objednateli dostupné,
d) případná rozhodnutí, stanoviska nebo omezení vztahující se k pozemku nebo zamýšlené stavbě,
e) další podklady důvodně požadované zhotovitelem.

7.4 Objednatel bere na vědomí, že řádné a včasné plnění povinností objednatele podle tohoto článku je podstatnou podmínkou pro řádné plnění závazků zhotovitele.

7.5 Pokud objednatel neposkytne potřebnou součinnost řádně a včas, je zhotovitel oprávněn:

a) přiměřeně prodloužit termíny plnění,
b) přerušit provádění prací do doby odstranění překážky na straně objednatele,
c) požadovat úhradu účelně vynaložených nákladů vzniklých v důsledku neposkytnutí součinnosti objednatelem,
d) upravit harmonogram plnění podle aktuální situace.

7.6 O dobu trvání prodlení objednatele s poskytnutím součinnosti se automaticky prodlužují veškeré termíny plnění zhotovitele, které jsou dotčeny neposkytnutím součinnosti objednatele.

7.7 Zhotovitel není po dobu trvání překážky na straně objednatele v prodlení s plněním svých závazků.

7.8 Pokud objednatel neposkytne potřebnou součinnost ani v dodatečné přiměřené lhůtě stanovené zhotovitelem, je zhotovitel oprávněn odstoupit od projektové smlouvy.

7.9 V případě odstoupení zhotovitele od projektové smlouvy podle předchozího odstavce má zhotovitel právo:

a) na úhradu všech dosud provedených prací a poskytnutých plnění,
b) na úhradu účelně vynaložených nákladů,
c) na úhradu prací rozpracovaných ke dni ukončení projektové smlouvy.

7.10 Objednatel bere na vědomí, že projektová a předrealizační příprava stavby je proces závislý mimo jiné na činnosti správních orgánů, dotčených orgánů, správců sítí a dalších třetích osob, jejichž postup nemůže zhotovitel plně ovlivnit.

7.11 Objednatel se zavazuje poskytovat své požadavky, připomínky a rozhodnutí vůči zhotoviteli především prostřednictvím sjednané elektronické komunikace, není-li v projektové smlouvě stanoveno jinak.

7.12 Smluvní strany se zavazují vzájemně komunikovat bez zbytečného odkladu a postupovat tak, aby projektová a předrealizační příprava stavby mohla probíhat plynule, hospodárně a bez zbytečných průtahů.

Článek 8
Projektová fáze a klientské změny

8.1 Projektová a předrealizační příprava stavby bude probíhat postupně v návaznosti na:

a) předání potřebných podkladů objednatelem,
b) technické možnosti pozemku a zamýšlené stavby,
c) požadavky příslušných právních předpisů, technických norem a dotčených orgánů,
d) schvalování jednotlivých návrhů a řešení objednatelem.

8.2 Objednatel bere na vědomí, že projektová dokumentace vychází ze standardizovaného systému výstavby zhotovitele a standardního technického řešení typových domů zhotovitele.

8.3 Objednatel je oprávněn požadovat úpravy standardního řešení stavby a klientské změny, pokud:

a) jsou technicky proveditelné,
b) nejsou v rozporu s právními předpisy, technickými normami nebo požadavky příslušných orgánů,
c) nejsou v rozporu s technologickým systémem výstavby zhotovitele,
d) byly uplatněny řádně a včas v souladu s těmito VOP či projektovou smlouvou.

8.4 Klientské změny mohou mít zejména dopad do:

a) ceny projektové přípravy,
b) budoucí ceny realizace stavby,
c) termínů plnění,
d) rozsahu projektové dokumentace,
e) technického řešení stavby,
f) rozsahu navazujících profesí a dodávek.

8.5 Zhotovitel je oprávněn požadovat za klientské změny přesahující standardní rozsah projektové přípravy dodatečnou odměnu. O této skutečnosti bude objednatel předem informován.

8.6 Objednatel bere na vědomí, že opakované změny požadavků, dispozičního řešení, technického řešení nebo standardů mohou vést:

a) k prodloužení termínů plnění,
b) ke zvýšení ceny projektové přípravy,
c) ke změně budoucí ceny realizace stavby,
d) k nutnosti přepracování části projektové dokumentace.

8.7 Zhotovitel je oprávněn určit přiměřené termíny pro:

a) předávání připomínek objednatele,
b) schvalování návrhů a řešení,
c) rozhodování o klientských změnách,
d) výběr standardů, materiálů a technických variant.

8.8 Pokud objednatel neuplatní své připomínky nebo požadavky ve lhůtě stanovené zhotovitelem, má se za to, že s předloženým řešením souhlasí, pokud z okolností případu nevyplývá něco jiného.

8.9 Zhotovitel není povinen provádět klientské změny:

a) uplatněné opožděně,
b) technicky neproveditelné,
c) nepřiměřeně zasahující do již dokončené projektové přípravy,
d) odporující technologickému systému výstavby zhotovitele,
e) které by mohly nepřiměřeně ohrozit termíny, kvalitu nebo bezpečnost stavby.

8.10 Pokud klientská změna vyžaduje zásadní přepracování projektové dokumentace nebo dalších podkladů, je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit práce do doby odsouhlasení dalšího postupu,

b) navrhnout nový harmonogram plnění,
c) požadovat uzavření dodatku ke smlouvě,
d) požadovat samostatnou objednávku dalších projektových prací.

8.11 Smluvní strany berou na vědomí, že projektová dokumentace musí být v určité fázi projektové přípravy stabilizována tak, aby bylo možné dokončit projektovou přípravu, navazující povolovací proces a případně připravit podklady pro budoucí realizační smlouvu o dílo.

8.12 Podmínky stabilizace projektové dokumentace a uzavření klientských změn upravuje článek 10 těchto VOP.

Článek 9
Stabilizace projektové dokumentace a uzavření klientských změn

9.1 Smluvní strany berou na vědomí, že pro řádné dokončení projektové a předrealizační přípravy stavby je nezbytné, aby v určité fázi došlo ke stabilizaci projektového, dispozičního a technického řešení stavby a k uzavření klientských změn.

9.2 Za okamžik stabilizace projektové dokumentace (dále jen „**freeze point**“) se považuje okamžik, kdy:

a) objednatel odsouhlasí projektové řešení předložené zhotovitelem,
b) budou uzavřeny a zapracovány klientské změny uplatněné v souladu s těmito VOP či projektovou smlouvou,
c) bude dokončeno technické a dispoziční řešení stavby v rozsahu potřebném pro dokončení projektové dokumentace a navazující stavebně-úřední postup.

9.3 Zhotovitel je oprávněn vyzvat objednatele k potvrzení freeze pointu a stanovit mu k tomu přiměřenou lhůtu.

9.4 Pokud objednatel ve stanovené lhůtě nevznese konkrétní připomínky, nebo nepředloží další konkrétní požadavky na změny, má se za to, že objednatel s předloženým řešením souhlasí a freeze point byl dosažen.

9.5 Po dosažení freeze pointu jsou další změny projektové dokumentace, dispozičního řešení, technického řešení nebo standardů možné pouze:

a) po individuálním posouzení zhotovitelem,
b) za předpokladu technické proveditelnosti,
c) za podmínky dohody smluvních stran o dopadu změn do ceny, termínů a dalších okolností projektu.

9.6 Objednatel bere na vědomí, že změny požadované po dosažení freeze pointu mohou zejména:

a) vyžadovat přepracování projektové dokumentace,
b) prodloužit termíny plnění,
c) zvýšit cenu projektové přípravy,
d) zvýšit budoucí cenu realizace stavby,
e) vyvolat potřebu nových vyjádření, stanovisek nebo úprav v navazujícím stavebně-úředním postupu.

9.7 Pokud změna požadovaná objednatelem po dosažení freeze pointu vyžaduje zásadní zásah do projektové dokumentace, je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit práce do doby dohody o dalším postupu,
b) určit nový harmonogram plnění,
c) požadovat uzavření dodatku ke smlouvě,
d) požadovat samostatnou objednávku dalších projektových prací.

9.8 Po dosažení freeze pointu není zhotovitel povinen přijímat další klientské změny, pokud by:

a) nepřiměřeně zasahovaly do dokončené projektové přípravy,
b) ohrožovaly termíny plnění,
c) byly v rozporu s technologickým systémem výstavby zhotovitele,
d) mohly negativně ovlivnit bezpečnost, kvalitu nebo funkčnost stavby.

9.9 Pokud v důsledku klientských změn po dosažení freeze pointu vznikne potřeba přepracování již dokončené části projektové dokumentace, nese objednatel náklady takového přepracování, pokud potřeba změny nevznikla v důsledku vady projektové dokumentace nebo porušení povinností zhotovitele.

9.10 Freeze point se nepovažuje za porušený v případě:

a) oprav vad projektové dokumentace, za které odpovídá zhotovitel,
b) změn vyvolaných požadavky příslušných správních orgánů nebo dotčených orgánů,
c) změn nezbytných pro splnění právních předpisů nebo technických norem.

9.11 Pokud změna podle předchozího odstavce ovlivní harmonogram projektové přípravy nebo navazující realizace stavby, je zhotovitel oprávněn přiměřeně upravit termíny plnění.

Článek 10
Termíny plnění

10.1 Zhotovitel se zavazuje zahájit projektovou a předrealizační přípravu stavby bez zbytečného odkladu po:

a) uzavření projektové smlouvy,
b) úhradě sjednané ceny nebo její první části v souladu s podmínkami sjednanými v rámci projektové smlouvy,
c) předání podkladů potřebných pro zahájení plnění ze strany objednatele.

10.2 Předpokládaný harmonogram projektové a předrealizační přípravy je uveden v příloze projektové smlouvy nebo bude objednateli sdělen zhotovitelem v průběhu plnění.

10.3 Smluvní strany berou na vědomí, že termíny projektové a předrealizační přípravy mají převážně orientační charakter, neboť jejich dodržení závisí zejména:

a) na rozsahu a rychlosti součinnosti objednatele,
b) na rozsahu klientských změn,
c) na rychlosti rozhodování objednatele,
d) na postupu správních orgánů, dotčených orgánů a správců sítí,
e) na technických a faktických podmínkách konkrétního projektu.

10.4 Zhotovitel není v prodlení s plněním po dobu, kdy nemůže pokračovat v plnění z důvodů:

a) neposkytnutí součinnosti objednatele,
b) klientských změn nebo požadavků objednatele,
c) čekání na rozhodnutí, stanoviska nebo podklady třetích osob,
d) zásahu vyšší moci,
e) jiných okolností, které zhotovitel nemohl přiměřeně ovlivnit.

10.5 O dobu trvání překážek podle předchozího odstavce se automaticky prodlužují termíny plnění zhotovitele.

10.6 Zhotovitel je oprávněn přiměřeně upravit harmonogram plnění zejména tehdy, pokud:

a) objednatel mění zadání projektu,
b) dochází k opakovaným klientským změnám,
c) vznikne potřeba přepracování části projektové dokumentace,
d) dojde ke změně požadavků správních orgánů nebo dotčených orgánů,
e) dojde ke změně technických nebo právních podmínek projektu.

10.7 Objednatel bere na vědomí, že stavebně-úřední proces nelze plně časově garantovat, neboť jeho průběh závisí na činnosti příslušných správních orgánů a dalších třetích osob.

10.8 Zhotovitel neodpovídá za průtahy vzniklé:

a) na straně správních orgánů,
b) na straně dotčených orgánů,
c) na straně správců sítí,
d) v důsledku námitek, připomínek nebo zásahů třetích osob,
e) v důsledku změn právních předpisů nebo požadavků veřejné správy.

10.9 Pokud dojde k přerušení prací z důvodů na straně objednatele nebo v důsledku klientských změn, je zhotovitel oprávněn:

a) práce přerušit až do odstranění překážky,
b) přiměřeně upravit harmonogram plnění,
c) přesunout plnění na jiný termín s ohledem na aktuální vytížení kapacit zhotovitele.

10.10 Po odstranění překážky budou smluvní strany pokračovat v plnění v přiměřené době odpovídající aktuálním provozním a kapacitním možnostem zhotovitele.

10.11 Zhotovitel není povinen držet původně předpokládané termíny plnění, pokud jejich dodržení znemožnily nebo podstatně ztížily okolnosti uvedené v tomto článku.

10.12 Dokončením projektové a předrealizační přípravy se pro účely projektové smlouvy rozumí zejména:

a) předání sjednané projektové dokumentace objednateli,
b) dokončení sjednaného rozsahu přípravných činností,
c) případně vytvoření podkladů potřebných pro navazující stavebně-úřední postup nebo jednání o budoucí realizační smlouvě o dílo.

Článek 11
Cena a platební podmínky

11.1 Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za projektovou a předrealizační přípravu stavby cenu sjednanou v rámci projektové smlouvy.

11.2 Cena za projektovou a předrealizační přípravu zahrnuje zejména:

a) zpracování projektové dokumentace v rozsahu sjednaném projektovou smlouvou,
b) standardní projektovou koordinaci,
c) standardní klientské konzultace v rozsahu obvyklém pro přípravu projektu,
d) další činnosti výslovně uvedené v projektové smlouvě nebo jejích přílohách.

11.3 Smluvní strany berou na vědomí, že cena uvedená v projektové smlouvě představuje cenu za přípravnou fázi projektu a nepředstavuje cenu budoucí realizace stavby.

11.4 Předpokládaná nebo orientační cena budoucí realizace stavby může být objednateli sdělena pouze informativně a nepředstavuje závaznou cenu budoucí realizační smlouvy o dílo, nebude-li mezi smluvními stranami později výslovně písemně sjednáno jinak.

11.5 Cena projektové a předrealizační přípravy bude hrazena způsobem a ve lhůtách sjednaných v projektové smlouvě.

11.6 Zhotovitel je povinen vystavit daňový doklad na příslušnou platbu.

11.7 Za den úhrady se považuje den připsání příslušné částky na účet zhotovitele.

11.8 Pokud objednatel požaduje klientské změny, rozšíření rozsahu projektové přípravy nebo jiné činnosti nad rámec sjednaného plnění, je zhotovitel oprávněn požadovat:

a) přiměřené zvýšení ceny,

b) úhradu víceprací,
c) úhradu nákladů spojených s přepracováním projektové dokumentace.

11.9 Zhotovitel je povinen objednatele předem upozornit, pokud požadované změny nebo rozšíření plnění povedou ke zvýšení ceny.

11.10 Pokud mezi smluvními stranami následně dojde k uzavření realizační smlouvy o dílo na výstavbu rodinného domu, mohou si smluvní strany v realizační smlouvě o dílo sjednat:

a) započtení části ceny projektové a předrealizační přípravy na cenu realizace stavby,
b) jiné zvýhodnění objednatele související s navazující realizací stavby.

11.11 Nebude-li mezi smluvními stranami následně uzavřena realizační smlouva o dílo, nemá tato skutečnost sama o sobě vliv na nárok zhotovitele na úhradu ceny projektové a předrealizační přípravy podle projektové smlouvy.

11.12 Pokud nebude realizační smlouva o dílo uzavřena z důvodů na straně objednatele, nemá objednatel právo požadovat vrácení ceny nebo její části za již provedené projektové a předrealizační práce.

11.13 V případě prodlení objednatele s úhradou jakékoliv peněžité povinnosti podle těchto VOP či projektové smlouvy je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit plnění do doby úplné úhrady dlužné částky,
b) přiměřeně upravit harmonogram plnění,
c) požadovat zákonný úrok z prodlení,
d) požadovat náhradu nákladů spojených s vymáháním pohledávky.

11.14 Po dobu prodlení objednatele s úhradou peněžitých závazků není zhotovitel v prodlení s plněním svých povinností podle těchto VOP či projektové smlouvy.

Článek 12
Budoucí realizační smlouva o dílo

12.1 Smluvní strany deklarují zájem po dokončení projektové a předrealizační přípravy jednat o případném uzavření samostatné realizační smlouvy o dílo, jejímž předmětem bude výstavba rodinného domu podle projektové dokumentace zpracované na základě těchto VOP a projektové smlouvy.

12.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že:

a) ani tyto VOP, ani samotná projektová smlouva nezakládají povinnost uzavřít budoucí realizační smlouvu o dílo,
b) žádná ze smluvních stran není oprávněna domáhat se soudního nahrazení projevu vůle druhé smluvní strany k uzavření realizační smlouvy o dílo,
c) uzavření realizační smlouvy o dílo závisí na dosažení dohody smluvních stran o jejím obsahu.

12.3 Smluvní strany předpokládají, že o uzavření realizační smlouvy o dílo budou jednat zejména po:

a) dokončení projektové dokumentace v rozsahu potřebném pro realizaci stavby,
b) stabilizaci projektového a technického řešení stavby,
c) získání potřebného povolení, souhlasu nebo jiného opatření příslušného stavebního úřadu, pokud je pro realizaci stavby vyžadováno,
d) odsouhlasení konečného rozsahu stavby, standardů a klientských změn,
e) vypracování konečné cenové kalkulace realizace stavby.

12.4 Smluvní strany berou na vědomí, že podmínky budoucí realizační smlouvy o dílo mohou být ovlivněny zejména:

a) konečným technickým řešením stavby,
b) rozsahem klientských změn,
c) vývojem cen stavebních materiálů, energií a služeb,
d) změnami právních předpisů nebo technických požadavků,
e) podmínkami příslušných správních orgánů nebo dotčených orgánů,
f) aktuálními kapacitními možnostmi zhotovitele.

12.5 Zhotovitel je oprávněn předložit objednateli návrh realizační smlouvy o dílo až po splnění podmínek uvedených v tomto článku a po dokončení projektové a předrealizační přípravy v rozsahu potřebném pro řádnou přípravu realizace stavby.

12.6 Objednatel bere na vědomí, že:

a) orientační cenové informace sdělené v průběhu projektové přípravy nemusí odpovídat konečné ceně budoucí realizace stavby,
b) termíny realizace stavby budou záviset mimo jiné na aktuálních kapacitních možnostech zhotovitele v době uzavření realizační smlouvy o dílo.

12.7 Pokud mezi smluvními stranami nedojde k uzavření realizační smlouvy o dílo, nemá tato skutečnost sama o sobě vliv:

a) na platnost a účinnost těchto VOP a projektové smlouvy uzavřené pro fázi projektové a předrealizační přípravy,
b) na nárok zhotovitele na úhradu ceny projektové a předrealizační přípravy,
c) na práva a povinnosti vzniklé z těchto VOP a projektové smlouvy uzavřené pro fázi projektové a předrealizační přípravy do okamžiku jejího ukončení.

12.8 V případě, že bude následně uzavřena realizační smlouva o dílo, mohou smluvní strany v této realizační smlouvě o dílo upravit zejména:

a) započtení části ceny projektové a předrealizační přípravy na cenu realizace stavby,
b) převzetí projektové dokumentace pro účely realizace stavby,
c) návaznost harmonogramu realizace na dokončenou projektovou přípravu,
d) další návaznosti mezi projektovou a realizační fází.

12.9 Pokud objednatel po dokončení projektové přípravy projeví zájem realizovat stavbu prostřednictvím jiného dodavatele, řídí se použití projektové dokumentace ustanoveními těchto VOP a projektové smlouvy o autorských právech a licenci k projektové dokumentaci.

Článek 13
Autorská práva a licence k projektové dokumentaci

13.1 Objednatel bere na vědomí, že projektová dokumentace, návrhy, technická řešení, výkresy, vizualizace, specifikace, technické podklady a další výstupy vytvořené zhotovitelem podle projektové smlouvy představují autorské dílo nebo jiný předmět ochrany podle právních předpisů upravujících práva duševního vlastnictví.

13.2 Veškerá majetková autorská práva k projektové dokumentaci a dalším výstupům vytvořeným zhotovitelem zůstávají zhotoviteli, není-li těmito VOP či projektovou smlouvou výslovně stanoveno jinak.

13.3 Úhradou ceny projektové a předrealizační přípravy podle těchto VOP a projektové smlouvy poskytuje zhotovitel objednateli nevýhradní licenci k použití projektové dokumentace výhradně:

a) pro účely přípravy a realizace konkrétní stavby rodinného domu podle těchto VOP a projektové smlouvy,
b) pro jednu konkrétní stavbu na pozemku uvedeném v projektové smlouvě,
c) v rozsahu odpovídajícím účelu těchto VOP a projektové smlouvy.

13.4 Objednatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu zhotovitele:

a) použít projektovou dokumentaci pro jinou stavbu nebo jiný pozemek,
b) poskytovat projektovou dokumentaci třetím osobám nad rámec nezbytný pro povolovací nebo realizační proces,
c) projektovou dokumentaci rozmnožovat, upravovat nebo jinak měnit,
d) umožnit použití projektové dokumentace jinému zhotoviteli stavby způsobem přesahujícím rozsah licence sjednané těmito VOP a projektovou smlouvou.

13.5 Objednatel bere na vědomí, že projektová dokumentace byla vytvořena s ohledem na technologický systém výstavby, technické standardy a know-how zhotovitele.

13.6 Pokud objednatel použije projektovou dokumentaci pro realizaci stavby prostřednictvím jiného dodavatele, aniž by realizaci prováděl zhotovitel, nenese zhotovitel odpovědnost zejména za:

a) vady vzniklé změnami projektové dokumentace provedenými třetí osobou,
b) vady vzniklé nesprávnou nebo neúplnou realizací stavby,
c) zásahy třetích osob do projektového nebo technického řešení stavby,
d) vady vzniklé odchýlením realizace od projektové dokumentace zpracované zhotovitelem.

13.7 Pokud objednatel požaduje realizaci stavby jiným dodavatelem, je zhotovitel oprávněn:

a) podmínit poskytnutí licence k projektové dokumentaci splněním všech peněžitých závazků objednatele vůči zhotoviteli,
b) požadovat uzavření samostatné licenční dohody upravující rozsah použití projektové dokumentace,
c) požadovat přiměřenou odměnu za rozšířený rozsah licence.

13.8 Objednatel není oprávněn zasahovat do projektové dokumentace způsobem, který by mohl:

a) ohrozit bezpečnost, funkčnost nebo kvalitu stavby,
b) poškodit dobré jméno zhotovitele,
c) vést ke vzniku vad nebo technických problémů stavby.

13.9 Zhotovitel je oprávněn uvádět realizaci projektu mezi svými referencemi a používat přiměřeným způsobem informace o projektu, fotografie, vizualizace a obdobné podklady pro účely své prezentace a marketingu, pokud tím nebudou nepřiměřeně dotčena práva objednatele nebo ochrana jeho soukromí.

13.10 Ustanovení tohoto článku zůstávají v platnosti i po ukončení projektové smlouvy.

Článek 14
Odpovědnost za vady projektové dokumentace

14.1 Zhotovitel odpovídá za to, že projektová dokumentace a další výstupy zhotovené podle těchto VOP a projektové smlouvy budou při jejich předání objednateli odpovídat:

a) těmto VOP, projektové smlouvě a jejím přílohám,
b) obecně závazným právním předpisům účinným v době jejich zpracování,
c) požadavkům příslušných technických norem v rozsahu jejich závaznosti,
d) požadavkům příslušných správních orgánů a dotčených orgánů známým v době zpracování projektové dokumentace.

14.2 Zhotovitel neodpovídá za vady projektové dokumentace nebo jiných výstupů, pokud byly způsobeny:

a) nesprávnými, neúplnými nebo opožděně předanými podklady objednatele,
b) požadavky objednatele, na jejichž realizaci objednatel trval navzdory upozornění zhotovitele na jejich nevhodnost,
c) zásahy třetích osob do projektové dokumentace,
d) změnami projektové dokumentace provedenými bez souhlasu zhotovitele,
e) změnou právních předpisů, technických požadavků nebo požadavků správních orgánů po předání projektové dokumentace.

14.3 Objednatel je povinen vady projektové dokumentace oznámit zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, co je zjistí nebo při zachování odborné péče zjistit mohl.

14.4 Oznámení vady musí obsahovat alespoň:

a) popis vady,
b) způsob, jakým se vada projevuje,
c) přiměřenou identifikaci dotčené části projektové dokumentace.

14.5 Zhotovitel je oprávněn posoudit, zda se jedná:

a) o vadu projektové dokumentace, za kterou odpovídá zhotovitel,
b) o důsledek klientské změny, zásahu třetí osoby nebo jiných okolností, za které zhotovitel neodpovídá.

14.6 Pokud zhotovitel uzná, že se jedná o vadu projektové dokumentace, zavazuje se odstranit ji v přiměřené době odpovídající:

a) povaze vady,
b) rozsahu potřebných úprav,
c) technické a časové náročnosti opravy.

14.7 Objednatel bere na vědomí, že odstranění vady projektové dokumentace může:

a) vyžadovat přepracování části projektové dokumentace,
b) ovlivnit termíny navazující projektové přípravy nebo budoucí realizace stavby,
c) vyžadovat nové projednání s příslušnými orgány nebo dalšími dotčenými osobami.

14.8 Pokud vada projektové dokumentace ovlivní termíny plnění nebo navazující realizační fázi, je zhotovitel oprávněn přiměřeně upravit harmonogram plnění po dobu nezbytnou k odstranění vady a navazujících důsledků její opravy.

14.9 Po dobu odstraňování vady projektové dokumentace není zhotovitel v prodlení s plněním závazků, jejichž plnění objektivně nemůže pokračovat do odstranění vady.

14.10 Pokud objednatel požaduje změny projektové dokumentace nad rámec odstranění vady, považují se tyto změny za klientské změny podle těchto VOP a projektové smlouvy.

14.11 Zhotovitel neodpovídá za vady stavby vzniklé:

a) odchýlením realizace od projektové dokumentace,
b) neodbornou realizací třetí osobou,
c) zásahy do projektového řešení bez souhlasu zhotovitele,
d) použitím nevhodných materiálů nebo technologií v rozporu s projektovou dokumentací.

14.12 Odpovědnost zhotovitele za vady projektové dokumentace se nevztahuje na běžné změny požadované příslušnými správními orgány nebo dotčenými orgány v průběhu povolovacího procesu, pokud tyto změny nebyly vyvolány porušením povinností zhotovitele.

14.13 Smluvní strany se zavazují postupovat při řešení vad projektové dokumentace součinně tak, aby případné vady mohly být odstraněny hospodárně a bez zbytečných průtahů.

Článek 15
Přerušení prací a prodloužení termínů

15.1 Zhotovitel je oprávněn přerušit plnění podle těchto VOP a projektové smlouvy, pokud nastane okolnost, která:

a) znemožňuje pokračování projektové nebo předrealizační přípravy,
b) podstatně ztěžuje pokračování plnění,
c) vyžaduje vyjasnění dalšího postupu smluvních stran.

15.2 Zhotovitel je oprávněn přerušit práce zejména:

a) při neposkytnutí potřebné součinnosti objednatele,
b) při prodlení objednatele s úhradou peněžitých závazků,
c) při opakovaných nebo zásadních klientských změnách,
d) při čekání na rozhodnutí, stanoviska nebo podklady správních orgánů, dotčených orgánů nebo třetích osob,
e) při potřebě přepracování projektové dokumentace,
f) při zjištění technických, právních nebo faktických překážek týkajících se projektu nebo pozemku,
g) při zásahu vyšší moci,
h) v dalších případech stanovených těmito VOP či projektovou smlouvou.

15.3 O přerušení prací zhotovitel objednatele přiměřeným způsobem informuje, zejména prostřednictvím sjednané elektronické komunikace.

15.4 Po dobu přerušení prací:

a) neběží termíny plnění zhotovitele v rozsahu dotčeném přerušením,
b) není zhotovitel v prodlení s plněním svých povinností,
c) je zhotovitel oprávněn přiměřeně upravit harmonogram plnění.

15.5 O dobu trvání přerušení prací a dobu nezbytnou k opětovnému zahájení plnění se automaticky prodlužují termíny plnění zhotovitele.

15.6 Pokud důvod přerušení prací vznikl na straně objednatele, nese objednatel:

a) náklady vzniklé přerušením prací,
b) náklady spojené s opětovným zahájením plnění,
c) náklady vyvolané přepracováním projektové dokumentace nebo změnou harmonogramu.

15.7 Pokud přerušení prací trvá déle než 20 dnů a smluvní strany se nedohodnou jinak, je zhotovitel oprávněn:

a) upravit harmonogram plnění podle aktuálních kapacitních možností,
b) přesunout pokračování projektu na jiný termín,
c) požadovat úhradu dosud provedených prací a vzniklých nákladů.

15.8 Zhotovitel je oprávněn přiměřeně prodloužit termíny plnění také tehdy, pokud:

a) dojde ke změně právních předpisů nebo technických požadavků,
b) dojde ke změně požadavků správních orgánů nebo dotčených orgánů,
c) dojde k okolnostem, které zhotovitel nemohl při uzavření smlouvy rozumně předpokládat.

15.9 Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu vzájemně informovat o okolnostech, které mohou:

a) ovlivnit termíny plnění,
b) vyvolat potřebu přerušení prací,
c) ovlivnit rozsah nebo způsob projektové a předrealizační přípravy.

15.10 Přerušení prací nebo prodloužení termínů podle tohoto článku nezakládá samo o sobě právo objednatele:

a) odstoupit od smlouvy,
b) požadovat smluvní pokuty,
c) požadovat náhradu škody,

pokud důvod přerušení nebo prodloužení termínů nevznikl výlučně porušením povinností zhotovitele.

C.

REALIZAČNÍ ČÁST

Článek 16
Předmět realizační smlouvy o dílo

16.1 Zhotovitel se na základě realizační smlouvy o dílo zavazuje na svůj náklad a nebezpečí provést pro objednatele stavbu rodinného domu – dřevostavby, a to typu blíže specifikovaného v konkrétní realizační smlouvě o dílo (dále jen „**dílo**“ nebo „**stavba**“), na vymezeném pozemku, který je v realizační smlouvě o dílo specifikován konkrétním parcelním číslem, katastrálním územím a obcí, a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit za něj zhotoviteli sjednanou cenu díla.

16.2 Dílo bude provedeno:

a) podle projektové dokumentace tvořící přílohu realizační smlouvy o dílo,
b) podle standardního technického a materiálového provedení zhotovitele, není-li sjednáno jinak,
c) v souladu s podmínkami příslušného stavebního povolení, společného povolení, souhlasu nebo jiného opatření stavebního úřadu,
d) v souladu s právními předpisy a technickými normami v rozsahu jejich závaznosti.

16.3 Součástí díla je zejména:

a) realizace rodinného domu v rozsahu projektové dokumentace,
b) dodávka materiálů a stavebních výrobků potřebných pro realizaci díla,
c) koordinace jednotlivých profesí a subdodavatelů zhotovitele,
d) provedení standardních zkoušek, revizí a kontrol vyžadovaných právními předpisy nebo technickými normami,
e) předání dokumentace potřebné k užívání stavby v rozsahu stanoveném těmito VOP, realizační smlouvou o dílo a právními předpisy,
f) předání revizních zpráv, atestů, prohlášení o shodě, návodů k obsluze a obdobných dokumentů vztahujících se k dílu,
g) další činnosti výslovně vymezené těmito VOP, realizační smlouvou o dílo nebo jejími přílohami.

16.4 Rozsah standardního provedení stavby, technické specifikace, vybavení a použitých materiálů je podrobněji vymezen v přílohách realizační smlouvy o dílo.

16.5 Součástí díla nejsou zejména:

a) terénní úpravy, oplocení, opěrné zdi, zpevněné plochy nebo okapové chodníky, nejsou-li výslovně sjednány,
b) přeložky inženýrských sítí, které nebyly předvídatelné při uzavření realizační smlouvy o dílo,
c) odstranění skrytých překážek na pozemku, které nebyly zjistitelné při běžné prohlídce pozemku,
d) práce nebo dodávky nad rámec projektové dokumentace a standardního provedení,
e) klientské změny neodsouhlasené podle těchto VOP a realizační smlouvy o dílo.

16.6 Zhotovitel je oprávněn použít při realizaci díla technicky a kvalitativně srovnatelné materiály, výrobky nebo technologická řešení oproti řešením uvedeným v projektové dokumentaci nebo standardním provedení, pokud:

a) tím nedojde ke zhoršení kvality, funkčnosti nebo vzhledu díla,
b) změna nebude v rozporu s právními předpisy nebo stavebním povolením,
c) změna nebude představovat podstatnou změnu díla.

16.7 Objednatel bere na vědomí, že některé materiály, výrobky nebo technologická řešení uvedená v projektové dokumentaci nebo standardním provedení mohou být v době realizace nedostupná, ukončená výrobcem nebo jinak objektivně nedostupná. V takovém případě je zhotovitel oprávněn navrhnout technicky a kvalitativně odpovídající náhradní řešení.

16.8 Objednatel bere na vědomí, že realizace díla probíhá podle technologického systému výstavby zhotovitele a že některé klientské požadavky nebo zásahy do projektu mohou být z technologických, bezpečnostních nebo provozních důvodů neproveditelné.

16.9 Pokud objednatel požaduje změny rozsahu díla, projektové dokumentace, standardního provedení nebo technického řešení po uzavření realizační smlouvy o dílo, řídí se tyto změny změnovým režimem podle těchto VOP a realizační smlouvy o dílo.

16.10 Zhotovitel se zavazuje provést dílo tak, aby po jeho dokončení bylo způsobilé sloužit svému obvyklému účelu jako rodinný dům určený k bydlení v rozsahu sjednaném těmito VOP a realizační smlouvou o dílo.

Článek 17
Projektová dokumentace a návaznost na přípravnou fázi

17.1 Smluvní strany berou na vědomí, že realizační smlouvě o dílo předcházela projektová a předrealizační příprava stavby, v jejímž rámci byla zpracována projektová dokumentace a stabilizováno základní technické, dispoziční a materiálové řešení stavby.

17.2 Závazným podkladem pro provedení díla je projektová dokumentace tvořící přílohu realizační smlouvy o dílo, včetně jejích případných změn provedených v souladu s těmito VOP a realizační smlouvou o dílo.

17.3 Objednatel podpisem realizační smlouvy o dílo potvrzuje, že:

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

17.4 Smluvní strany sjednávají, že projektové, dispoziční a technické řešení stavby bylo před uzavřením realizační smlouvy o dílo stabilizováno („**freeze point realizace**"). Jakékoliv změny po uzavření realizační smlouvy o dílo podléhají změnovému režimu podle těchto VOP a realizační smlouvy o dílo.

17.5 Objednatel bere na vědomí, že změny projektové dokumentace po zahájení realizace stavby mohou zejména:

a) vyžadovat přepracování části projektové dokumentace,
b) způsobit prodloužení termínů realizace,
c) zvýšit cenu díla,
d) ovlivnit technologické postupy a návaznost jednotlivých profesí,
e) vyvolat potřebu nových vyjádření, stanovisek nebo změn stavebně-úředního postupu.

17.6 Pokud objednatel po uzavření realizační smlouvy o dílo požaduje změnu projektové dokumentace nebo technického řešení stavby, je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit práce v rozsahu dotčeném změnou,
b) požadovat přepracování projektové dokumentace,
c) požadovat uzavření změnového listu nebo dodatku ke smlouvě,
d) upravit cenu díla a harmonogram realizace.

17.7 Zhotovitel neodpovídá za prodlení s realizací díla ani za jiné důsledky vzniklé v souvislosti s klientskými změnami požadovanými po uzavření realizační smlouvy o dílo.

17.8 Pokud se v průběhu realizace zjistí vada projektové dokumentace, za kterou odpovídá zhotovitel, zavazuje se zhotovitel:

a) zajistit přiměřenou opravu projektové dokumentace,
b) poskytnout potřebnou součinnost pro pokračování realizace díla.

17.9 Smluvní strany berou na vědomí, že odstranění vady projektové dokumentace může vyžadovat:

a) přerušení realizace stavby,
b) přepracování části dokumentace,
c) změnu technologických postupů,
d) úpravu harmonogramu realizace.

17.10 Po dobu objektivně nezbytnou k odstranění vady projektové dokumentace a odstranění jejích důsledků není zhotovitel v prodlení s plněním těch povinností, jejichž plnění nemůže bez odstranění vady pokračovat.

17.11 Pokud změna projektové dokumentace vznikne:

a) na žádost objednatele,
b) v důsledku změny požadavků objednatele,
c) v důsledku zásahu třetí osoby,
d) v důsledku změny podmínek staveniště nebo požadavků správních orgánů,

nejedná se o vadu projektové dokumentace, za kterou odpovídá zhotovitel.

17.12 Zhotovitel je oprávněn navrhnout přiměřené technické nebo technologické úpravy projektového řešení, pokud:

a) tím nedojde ke snížení kvality nebo funkčnosti díla,
b) změna bude odpovídat technologickému systému zhotovitele,
c) změna bude vyvolána objektivními okolnostmi realizace stavby nebo dostupností materiálů a technologií.

17.13 O změnách projektové dokumentace a technického řešení budou smluvní strany komunikovat přednostně prostřednictvím sjednané elektronické komunikace a elektronického stavebního deníku.

Článek 18
Cena díla a platební podmínky

18.1 Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za řádné provedení díla cenu sjednanou realizační smlouvou o dílo.

18.2 Cena díla byla sjednána na základě projektové dokumentace, standardního provedení stavby, technické specifikace a položkového rozpočtu tvořícího přílohu realizační smlouvy o dílo.

18.3 Cena díla zahrnuje pouze plnění výslovně sjednaná realizační smlouvou o dílo a jejími přílohami.

18.4 Cena díla nezahrnuje zejména:

a) klientské změny objednatele po uzavření realizační smlouvy o dílo,
b) vícepráce vzniklé v důsledku změn projektové dokumentace,
c) práce a dodávky neobsažené v projektové dokumentaci nebo položkovém rozpočtu,
d) nepředvídatelné práce vyvolané skrytými překážkami na staveništi,
e) práce vyvolané změnou požadavků správních orgánů nebo třetích osob po uzavření smlouvy,
f) další práce nebo dodávky nad rámec sjednaného rozsahu díla.

18.5 Cena díla bude objednatelem hrazena následovně:

a) záloha ve výši 500 000,- Kč sjednané v realizační smlouvě o dílo do 20 dnů od uzavření smlouvy,
b) průběžné měsíční platby na základě soupisu skutečně provedených prací a dodávek,
c) doplatek ceny díla po řádném předání a převzetí díla v rozsahu stanoveném realizační smlouvou o dílo.

18.6 Cena díla bude objednatelem hrazena v souladu s podmínkami sjednanými v realizační smlouvě o dílo.

18.7. Zhotovitel je oprávněn vystavovat průběžné daňové doklady na základě skutečně provedených prací a dodávek zachycených v soupisu provedených prací.

18.8 Soupis provedených prací bude objednateli předložen elektronicky nebo jiným obvyklým způsobem.

18.9 Objednatel je povinen se k soupisu provedených prací vyjádřit bez zbytečného odkladu, nejpozději do 2 pracovních dnů od jeho doručení.

18.10 Pokud objednatel ve lhůtě podle předchozího odstavce:

a) nevznese konkrétní a odůvodněné výhrady, nebo
b) soupis provedených prací bezdůvodně neodmítne,

má se za to, že se soupisem provedených prací souhlasí.

18.11 Odsouhlasení soupisu provedených prací:

a) nepředstavuje převzetí části díla,
b) nepředstavuje potvrzení absence vad díla,
c) slouží výhradně jako podklad pro průběžnou fakturaci.

18.12 Zhotovitel je oprávněn fakturovat průběžně až do výše 90 % ceny díla.

18.13 Zbývajících 10 % ceny díla bude objednatelem uhrazeno po:

a) řádném předání a převzetí celého díla,
b) odstranění vad a nedodělků bránících řádnému užívání díla, pokud byly při převzetí zjištěny.

18.14 Splatnost daňových dokladů činí 10 dnů ode dne jejich doručení objednateli.

18.15 Za den úhrady se považuje den připsání příslušné částky na účet zhotovitele.

18.16 Pokud objednatel požaduje klientské změny nebo vícepráce, je zhotovitel oprávněn:

a) požadovat přiměřené zvýšení ceny díla,
b) požadovat úhradu víceprací,
c) upravit harmonogram realizace.

18.17 Zhotovitel je povinen objednatele předem upozornit, pokud požadovaná změna povede:

a) ke zvýšení ceny díla,
b) k prodloužení termínů realizace,
c) k zásahu do projektové dokumentace nebo technologického řešení.

18.18 Pokud se v průběhu realizace stavby podstatně změní:

a) ceny stavebních materiálů,
b) ceny energií,
c) ceny dopravy,
d) sazby DPH nebo jiné veřejnoprávní odvody,

a tato změna podstatným způsobem ovlivní ekonomiku realizace díla, zavazují se smluvní strany jednat o přiměřené úpravě ceny díla.

18.19 V případě prodlení objednatele s úhradou jakékoliv peněžité povinnosti podle těchto VOP či realizační smlouvy o dílo je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit provádění díla,
b) upravit harmonogram realizace,
c) požadovat zákonný úrok z prodlení,
d) požadovat náhradu nákladů spojených s vymáháním pohledávky.

18.20 Po dobu prodlení objednatele s úhradou peněžitých závazků není zhotovitel v prodlení s plněním svých povinností podle těchto VOP či realizační smlouvy o dílo.

Článek 19
Harmonogram realizace

19.1 Zhotovitel se zavazuje zahájit realizaci díla po:

a) uzavření samotné realizační smlouvy o dílo,
b) úhradě sjednané zálohy podle realizační smlouvy o dílo,

c) předání staveniště objednatelem,
d) splnění podmínek stavební připravenosti podle těchto VOP a realizační smlouvy o dílo,
e) splnění dalších podmínek nezbytných pro zahájení realizace díla.

19.2 Předpokládaný termín zahájení realizace díla je sjednán v realizační smlouvě o dílo.

19.3 Předpokládaný termín dokončení díla je sjednán v realizační smlouvě o dílo.

19.4 Smluvní strany berou na vědomí, že harmonogram realizace představuje předpokládaný časový plán realizace stavby odpovídající obvyklému průběhu výstavby a podmínkám známým při uzavření realizační smlouvy o dílo.

19.5 Harmonogram realizace může být přiměřeně upraven zejména v důsledku:

a) klientských změn,
b) změn projektové dokumentace,
c) neposkytnutí součinnosti objednatele,
d) prodlení objednatele s úhradou plateb,
e) nevhodných klimatických podmínek,
f) technologických přestávek vyžadovaných povahou stavby nebo použitými technologiemi,
g) zásahů správních orgánů nebo třetích osob,
h) nedostupnosti materiálů nebo dodávek, které zhotovitel nemohl rozumně předpokládat,
i) vyšší moci nebo jiných objektivních překážek realizace.

19.6 O dobu trvání překážek podle předchozího odstavce a dobu nezbytnou k obnovení prací se automaticky prodlužují termíny realizace díla.

19.7 Zhotovitel není v prodlení s plněním svých povinností po dobu, kdy nemůže pokračovat v realizaci díla z důvodů uvedených v těchto VOP či realizační smlouvě o dílo.

19.8 Objednatel bere na vědomí, že některé části realizace stavby mohou být závislé:

a) na vhodných klimatických podmínkách,
b) na technologických postupech a přestávkách,
c) na návaznosti jednotlivých profesí a dodávek,
d) na dostupnosti stavebních materiálů a výrobků.

19.9 Zhotovitel je oprávněn přiměřeně upravit pořadí jednotlivých etap realizace stavby, pokud tím nedojde ke zhoršení kvality nebo funkčnosti díla.

19.10 Pokud dojde k přerušení realizace stavby z důvodů na straně objednatele, je zhotovitel oprávněn:

a) přesunout pokračování realizace na jiný termín podle aktuálních kapacitních možností,
b) upravit harmonogram realizace,
c) požadovat úhradu nákladů vzniklých přerušením realizace.

19.11 Objednatel bere na vědomí, že zhotovitel koordinuje realizaci díla s dalšími zakázkami a kapacitami svých zaměstnanců a subdodavatelů. V případě přerušení realizace z důvodů na straně objednatele není zhotovitel povinen bezprostředně obnovit realizaci v původně předpokládaném termínu.

19.12 Dokončením díla se pro účely těchto VOP a realizační smlouvy o dílo rozumí dokončení stavby v rozsahu sjednaném těmito VOP a realizační smlouvou o dílo a její připravenost k předání objednateli podle podmínek těchto VOP a realizační smlouvy o dílo.

19.13 Zhotovitel je oprávněn dokončit dílo i před sjednaným termínem dokončení a objednatel je povinen takto dokončené dílo převzít, pokud splňuje podmínky těchto VOP a realizační smlouvy o dílo.

Článek 20
Staveniště a stavební připravenost

20.1 Objednatel se zavazuje předat zhotoviteli staveniště ve stavu způsobilém k zahájení realizace díla, a to nejpozději do 14 dnů od splnění podmínek pro zahájení realizace podle těchto VOP a realizační smlouvy o dílo.

20.2 O předání staveniště bude smluvními stranami pořízen předávací zápis nebo jiný obdobný záznam.

20.3 Staveniště se považuje za způsobilé k zahájení realizace zejména tehdy, pokud:

a) je zajištěn právní přístup ke staveništi,
b) je umožněn příjezd osobních i nákladních vozidel potřebných pro realizaci díla,
c) je zajištěna možnost napojení na elektrickou energii a vodu v rozsahu potřebném pro realizaci díla,
d) na pozemku se nenacházejí překážky bránící realizaci díla, o nichž objednatel věděl nebo vědět měl,
e) byly splněny podmínky vyplývající ze stavebního povolení nebo jiného opatření stavebního úřadu, pokud jsou podmínkou zahájení stavby.

20.4 Objednatel se zavazuje:

a) umožnit zhotoviteli, jeho zaměstnancům, subdodavatelům a dodavatelům vstup a vjezd na staveniště v rozsahu potřebném pro realizaci díla,
b) zajistit po dobu realizace díla odpovídající přístup ke staveništi,
c) zajistit po dobu realizace dostupnost elektrické energie a vody potřebné pro realizaci díla,
d) poskytnout zhotoviteli potřebnou součinnost při organizaci stavby a provozu staveniště.

20.5 Náklady na spotřebovanou elektrickou energii, vodu a další média potřebná pro realizaci díla hradí objednatel, není-li mezi smluvními stranami sjednáno jinak.

20.6 Pokud objednatel nezajistí stavební připravenost nebo řádné předání staveniště, je zhotovitel oprávněn:

a) odložit zahájení realizace díla,
b) přerušit realizaci díla,
c) upravit harmonogram realizace,
d) požadovat úhradu vzniklých nákladů.

20.7 O dobu prodlení objednatele s předáním staveniště nebo zajištěním stavební připravenosti se automaticky prodlužují termíny realizace díla.

20.8 Objednatel bere na vědomí, že:

a) nevhodné klimatické podmínky,
b) nedostatečný přístup ke staveništi,
c) nezajištěná příjezdová komunikace,
d) omezení provozu na pozemku nebo jeho okolí,
e) skryté překážky na staveništi,

mohou ovlivnit termíny a náklady realizace díla.

20.9 Pokud se v průběhu realizace zjistí skryté překážky nebo nepředvídatelné podmínky staveniště, které nebylo možné při běžné odborné péči předpokládat, je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit práce v dotčeném rozsahu,
b) navrhnout technické řešení vzniklé situace,
c) požadovat úhradu víceprací a souvisejících nákladů,
d) upravit harmonogram realizace.

20.10 Zhotovitel odpovídá za organizaci staveniště a bezpečnost prací v rozsahu odpovídajícím charakteru realizace díla a právním předpisům vztahujícím se k činnosti zhotovitele.

20.11 Objednatel není oprávněn bez předchozí dohody se zhotovitelem zasahovat do organizace staveniště nebo koordinovat práce zaměstnanců a subdodavatelů zhotovitele.

20.12 Pokud objednatel nebo třetí osoba určená objednatelem zasáhne do realizace díla způsobem, který může ohrozit bezpečnost, technologický postup nebo kvalitu díla, je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit práce,
b) požadovat odstranění závadného stavu,
c) upravit harmonogram realizace,
d) požadovat úhradu vzniklých nákladů.

Článek 21
Součinnost objednatele

21.1 Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli po celou dobu realizace díla řádnou, včasnou a úplnou součinnost potřebnou pro řádné provedení díla.

21.2 Objednatel se zejména zavazuje:

a) poskytovat zhotoviteli potřebná rozhodnutí, stanoviska a schválení bez zbytečného odkladu,
b) včas rozhodovat o klientských změnách, výběru materiálů, standardů a technických řešení,
c) umožnit zhotoviteli řádný přístup na staveniště,
d) zajistit podmínky stavební připravenosti podle těchto VOP a realizační smlouvy o dílo,
e) poskytovat součinnost při komunikaci se správními orgány, správci sítí, bankami a dalšími třetími osobami, pokud je taková součinnost potřebná pro realizaci díla,
f) řádně a včas hradit sjednané platby podle těchto VOP a realizační smlouvy o dílo.

21.3 Objednatel bere na vědomí, že:

a) opožděná rozhodnutí objednatele,
b) opožděný výběr standardů nebo materiálů,
c) opakované změny požadavků,
d) nedostatečná komunikace nebo neposkytnutí podkladů,

mohou způsobit prodloužení termínů realizace, zvýšení ceny díla nebo přerušení realizace stavby.

21.4 Pokud objednatel neposkytne potřebnou součinnost řádně a včas, je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit realizaci díla,
b) přiměřeně upravit harmonogram realizace,
c) požadovat úhradu vzniklých nákladů,
d) prodloužit termíny realizace o dobu trvání překážky a dobu potřebnou k obnovení prací.

21.5 O dobu trvání překážky způsobené neposkytnutím součinnosti objednatele se automaticky prodlužují termíny realizace díla.

21.6 Zhotovitel není po dobu trvání překážky na straně objednatele v prodlení s plněním svých povinností.

21.7 Pokud objednatel neposkytne potřebnou součinnost ani v dodatečné přiměřené lhůtě stanovené zhotovitelem, je zhotovitel oprávněn:

a) přerušit realizaci díla na dobu neurčitou,
b) upravit harmonogram realizace podle aktuálních kapacitních možností,
c) odstoupit od smlouvy.

21.8 Objednatel se zavazuje zajistit, aby:

a) na staveniště nevstupovaly neoprávněné osoby,
b) třetí osoby nezasahovaly do realizace díla bez souhlasu zhotovitele,
c) nedocházelo k poškozování prováděného díla nebo materiálu zhotovitele.

21.9 Pokud objednatel umožní zásah třetí osoby do realizace díla bez souhlasu zhotovitele, nenese zhotovitel odpovědnost za vady nebo škody způsobené takovým zásahem.

21.10 Objednatel bere na vědomí, že koordinace jednotlivých profesí, technologických postupů a návaznosti stavebních prací je výhradně v kompetenci zhotovitele.

21.11 Objednatel není oprávněn ukládat zaměstnancům nebo subdodavatelům zhotovitele pokyny týkající se provádění díla bez souhlasu zhotovitele.

21.12 Pokud objednatel nebo třetí osoba určená objednatelem požaduje provedení prací v rozporu:

a) s projektovou dokumentací,
b) s technologickými postupy,
c) s právními předpisy nebo technickými normami,

je zhotovitel oprávněn odmítnout takový požadavek provést.

21.13 Smluvní strany se zavazují vzájemně komunikovat bez zbytečného odkladu a postupovat tak, aby realizace díla mohla probíhat plynule, hospodárně a bez zbytečných průtahů.

.

Článek 22
Změnové řízení

22.1 Smluvní strany berou na vědomí, že po uzavření smlouvy mohou v průběhu realizace díla vzniknout požadavky na změny rozsahu díla, projektové dokumentace, technického řešení, materiálů, standardů nebo technologických postupů.

22.2 Veškeré změny díla po uzavření smlouvy podléhají změnovému řízení podle tohoto článku.

22.3 Za změnu díla se považuje zejména:

a) klientská změna požadovaná objednatelem,
b) změna projektové dokumentace,
c) změna technického řešení stavby,
d) změna materiálů nebo standardů,
e) vícepráce nebo méněpráce,
f) změna vyvolaná požadavkem správního orgánu nebo dotčeného orgánu,
g) změna vyvolaná technickými nebo faktickými podmínkami staveniště.

22.4 Objednatel je oprávněn požadovat změny díla pouze:

a) písemně, nebo
b) prostřednictvím sjednané elektronické komunikace nebo elektronického stavebního deníku.

22.5 Zhotovitel posoudí požadovanou změnu zejména z hlediska:

a) technické proveditelnosti,
b) souladu s projektovou dokumentací a technologickým systémem výstavby,
c) dopadu do ceny díla,
d) dopadu do harmonogramu realizace,
e) dopadu do koordinace jednotlivých profesí a technologických postupů.

22.6 Zhotovitel je oprávněn odmítnout požadovanou změnu, pokud:

a) je technicky nevhodná nebo neproveditelná,
b) je v rozporu s právními předpisy nebo technickými normami,
c) by mohla ohrozit bezpečnost, funkčnost nebo kvalitu díla,
d) je v rozporu s technologickým systémem výstavby zhotovitele,
e) by nepřiměřeně zasáhla do harmonogramu realizace nebo organizace stavby.

22.7 Pokud změna vyžaduje zásah do projektové dokumentace, je zhotovitel oprávněn:

a) zajistit přepracování projektové dokumentace,
b) přerušit práce v dotčeném rozsahu,
c) upravit harmonogram realizace,
d) požadovat úhradu souvisejících nákladů.

22.8 Odsouhlasené změny budou zachyceny zejména:

a) změnovým listem,
b) dodatkem ke smlouvě, nebo
c) jiným písemným či elektronickým potvrzením smluvních stran odpovídajícím povaze změny.

22.9 Změnový list nebo jiné potvrzení změny bude obsahovat zejména:

a) popis změny,
b) dopad do ceny díla,
c) dopad do harmonogramu realizace,
d) případný dopad do projektové dokumentace nebo technologického řešení.

22.10 Pokud objednatel požaduje provedení změny, která

a) nebyla dosud odsouhlasena, nebo
b) nemá vyřešen dopad do ceny nebo termínů,

není zhotovitel povinen takovou změnu provést.

22.11 Zhotovitel není v prodlení s plněním svých povinností po dobu:

a) posuzování požadované změny,
b) přepracování projektové dokumentace,
c) čekání na schválení změny objednatelem,
d) realizace odsouhlasené změny.

22.12 O dobu trvání okolností uvedených v předchozím odstavci se automaticky prodlužují termíny realizace díla.

22.13 Pokud se v průběhu realizace zjistí potřeba provedení prací, které:

a) nebyly obsaženy v projektové dokumentaci nebo položkovém rozpočtu,
b) nebyly při uzavření smlouvy rozumně předvídatelné,
c) jsou nezbytné pro řádné dokončení díla,

jedná se o vícepráce.

22.14 Zhotovitel je oprávněn požadovat úhradu víceprací a přiměřené prodloužení termínů realizace.

22.15 Pokud v důsledku změny nebo víceprací odpadne část původně sjednaného plnění, jedná se o méněpráce a cena díla bude přiměřeně upravena.

22.16 Za změnu díla se nepovažují:

a) drobné technické úpravy bez dopadu do ceny, kvality nebo funkčnosti díla,
b) použití technicky a kvalitativně srovnatelných materiálů nebo řešení,
c) úpravy nezbytné z technologických důvodů nebo z důvodu dostupnosti materiálů, pokud nedojde ke zhoršení kvality díla.

22.17 Pokud změna vznikne v důsledku vady projektové dokumentace, posoudí se odpovědnost za vzniklou situaci podle těchto VOP, realizační smlouvy o dílo a povahy konkrétní vady.

Článek 23
Přerušení prací a prodloužení termínů

23.1 Zhotovitel je oprávněn přerušit realizaci díla, pokud nastane okolnost, která:

a) znemožňuje pokračování realizace stavby,
b) podstatně ztěžuje pokračování realizace,
c) vyžaduje vyjasnění dalšího postupu smluvních stran,
d) může ohrozit bezpečnost, kvalitu nebo technologickou správnost provádění díla.

23.2 Zhotovitel je oprávněn přerušit realizaci díla zejména:

a) při neposkytnutí součinnosti objednatele,
b) při prodlení objednatele s úhradou peněžitých závazků,
c) při klientských změnách nebo změnách projektové dokumentace,
d) při čekání na rozhodnutí správních orgánů nebo dotčených orgánů,
e) při zjištění technických nebo faktických překážek na staveništi,
f) při zjištění vady projektové dokumentace,
g) při nevhodných klimatických podmínkách,
h) při technologických přestávkách nezbytných pro řádné provedení díla,
i) při nedostupnosti materiálů nebo dodávek, kterou zhotovitel nemohl rozumně předpokládat,
j) při zásahu vyšší moci,
k) v dalších případech stanovených těmito VOP či realizační smlouvou o dílo.

23.3 Za nevhodné klimatické podmínky se považují zejména podmínky, při nichž by pokračování realizace:

a) bylo v rozporu s technologickými postupy,
b) mohlo ohrozit kvalitu díla,
c) mohlo způsobit vznik vad nebo poškození stavby.

23.4 Zhotovitel je oprávněn přizpůsobit průběh realizace klimatickým podmínkám, technologickým požadavkům a organizačním možnostem realizace stavby.

23.5 O přerušení realizace díla zhotovitel objednatele přiměřeným způsobem informuje, zejména prostřednictvím sjednané elektronické komunikace nebo elektronického stavebního deníku.

23.6 Po dobu přerušení realizace:

a) neběží termíny plnění zhotovitele v rozsahu dotčeném přerušením,
b) není zhotovitel v prodlení s plněním svých povinností,
c) je zhotovitel oprávněn upravit harmonogram realizace.

23.7 O dobu trvání přerušení realizace a dobu potřebnou k opětovnému zahájení prací se automaticky prodlužují termíny realizace díla.

23.8 Pokud důvod přerušení realizace vznikl na straně objednatele, je zhotovitel oprávněn požadovat:

a) úhradu nákladů vzniklých přerušením realizace,
b) úhradu nákladů spojených s opětovným zahájením prací,
c) úhradu nákladů vzniklých změnou harmonogramu nebo organizace stavby.

23.9 Pokud přerušení realizace trvá déle než 20 dnů a smluvní strany se nedohodnou jinak, je zhotovitel oprávněn:

a) upravit harmonogram realizace podle aktuálních kapacitních možností,
b) přesunout pokračování realizace na jiný termín,
c) požadovat úhradu dosud provedených prací a vzniklých nákladů.

23.10 Objednatel bere na vědomí, že realizace stavebních prací probíhá v návaznosti jednotlivých technologických etap, zaměstnanců, subdodavatelů a dodávek materiálu. Přerušení realizace proto může mít dopad i na další části harmonogramu realizace.

23.11 Zhotovitel je oprávněn přiměřeně prodloužit termíny realizace také tehdy, pokud:

a) dojde ke změně právních předpisů nebo technických požadavků,
b) dojde ke změně požadavků správních orgánů nebo dotčených orgánů,
c) dojde ke změně projektové dokumentace nebo technologického řešení,
d) nastanou okolnosti, které zhotovitel nemohl při uzavření smlouvy rozumně předpokládat.

23.12 Přerušení realizace nebo prodloužení termínů podle tohoto článku samo o sobě nezakládá právo objednatele:

a) odstoupit od realizační smlouvy o dílo,
b) požadovat smluvní pokuty,
c) požadovat náhradu škody,

pokud důvod přerušení nebo prodloužení termínů nevznikl výlučně porušením povinností zhotovitele.

Článek 24
Průběh realizace a kontrola stavby

24.1 Zhotovitel provádí dílo samostatně a organizuje realizaci stavby podle vlastního odborného uvážení, projektové dokumentace, technologických postupů a harmonogramu realizace.

24.2 Zhotovitel je oprávněn zajistit provedení části díla prostřednictvím subdodavatelů. Za činnost subdodavatelů odpovídá zhotovitel, jako by dílo prováděl sám.

24.3 Zhotovitel vede po dobu realizace stavby elektronický stavební deník nebo jinou obdobnou elektronickou evidenci průběhu realizace stavby.

24.4 Do elektronického stavebního deníku mohou být zaznamenávány zejména:

a) průběh realizace díla,
b) prováděné práce a technologické postupy,
c) klimatické podmínky významné pro realizaci díla,
d) skutečnosti mající vliv na harmonogram realizace,
e) požadavky, upozornění a skutečnosti významné pro realizaci díla,
f) změny díla, vady, překážky nebo přerušení realizace.

24.5 Objednatel bere na vědomí, že elektronický stavební deník slouží zejména jako provozní a technický nástroj evidence průběhu realizace stavby.

24.6 Zápisy v elektronickém stavebním deníku samy o sobě nepředstavují změnu této smlouvy, pokud tato smlouva nebo právní předpis vyžadují jinou formu právního jednání.

24.7 Zhotovitel je oprávněn provádět kontrolu kvality realizace díla průběžně v jednotlivých etapách realizace.

24.8 Objednatel je oprávněn přiměřeným způsobem kontrolovat provádění díla, nesmí však:

a) zasahovat do organizace stavby,
b) ukládat pokyny zaměstnancům nebo subdodavatelům zhotovitele,
c) narušovat technologické postupy nebo bezpečnost práce.

24.9 Zhotovitel je oprávněn omezit vstup objednatele nebo třetích osob na staveniště, pokud je to nezbytné:

a) z důvodu bezpečnosti práce,
b) z důvodu ochrany technologických postupů,
c) z důvodu koordinace realizace stavby.

24.10. Zhotovitel je oprávněn zakrýt konstrukce, rozvody nebo části díla, které mají být podle technologického postupu zakryty.

24.11 Pokud objednatel požaduje kontrolu zakrývaných konstrukcí, je povinen tuto skutečnost zhotoviteli oznámit v přiměřené době před zakrytím konstrukce.

24.12 Pokud objednatel neprovede kontrolu zakrývané konstrukce ani v přiměřené době po oznámení možnosti kontroly, je zhotovitel oprávněn konstrukci zakrýt.

24.13 Pokud objednatel následně požaduje odkrytí zakryté konstrukce:

a) a ukáže se, že konstrukce byla provedena řádně, nese náklady odkrytí a opětovného zakrytí objednatel,
b) a ukáže se, že konstrukce byla provedena vadně, nese náklady odkrytí a opětovného zakrytí zhotovitel.

24.14 Zhotovitel je oprávněn pořizovat v průběhu realizace díla fotodokumentaci a jinou technickou dokumentaci realizace stavby.

24.15 Fotodokumentace může sloužit zejména:

a) jako dokumentace průběhu realizace stavby,
b) pro kontrolu zakrývaných konstrukcí,
c) pro doložení technologických postupů,
d) pro řešení případných sporů nebo reklamací.

24.16 Kontrolní dny stavby budou probíhat podle potřeby realizace stavby nebo na základě dohody smluvních stran.

24.17 Zhotovitel je oprávněn určit osoby oprávněné jednat za zhotovitele při realizaci stavby a koordinaci jednotlivých profesí.

24.18 Objednatel bere na vědomí, že:

a) některé stavební práce mohou být hlučné, prašné nebo jinak omezující,
b) na staveništi může docházet k průběžnému pohybu techniky, materiálu a pracovníků zhotovitele,
c) realizace stavby může vyžadovat dočasná organizační omezení na pozemku nebo v jeho okolí.

Článek 25
Předání a převzetí díla

25.1 Zhotovitel vyzve objednatele k převzetí dokončeného díla přiměřeným způsobem, zejména prostřednictvím sjednané elektronické komunikace.

25.2 Objednatel je povinen zúčastnit se předání a převzetí díla v termínu určeném zhotovitelem, pokud mu v tom nebrání závažná překážka.

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

25.4 V předávacím protokolu budou zaznamenány zejména:

a) datum předání a převzetí díla,
b) stav díla ke dni předání,
c) případné vady a nedodělky zjištěné při převzetí,
d) lhůty pro odstranění vad a nedodělků, pokud budou sjednány,
e) předaná dokumentace, revize, návody a další podklady,
f) další skutečnosti významné pro předání a převzetí díla.

25.5 Objednatel je oprávněn odmítnout převzetí díla pouze tehdy, pokud má dílo vady:

a) bránící řádnému a bezpečnému užívání stavby k jejímu obvyklému účelu, nebo
b) představující podstatné porušení těchto VOP či realizační smlouvy o dílo.

25.6 Drobné vady, estetické nedostatky nebo nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání řádnému užívání stavby, nejsou důvodem k odmítnutí převzetí díla.

25.7 Pokud objednatel odmítne převzít dílo, je povinen:

a) konkrétně uvést důvody odmítnutí převzetí,
b) specifikovat vady, které podle jeho názoru brání převzetí díla.

25.8 Pokud objednatel bezdůvodně odmítne převzít dílo nebo neposkytne potřebnou součinnost k převzetí díla, nepovažuje se tato skutečnost za prodlení zhotovitele.

25.9 Pokud objednatel:

a) bez vážného důvodu nepřevezme dílo ani v dodatečné přiměřené lhůtě stanovené zhotovitelem, nebo
b) začne dílo fakticky užívat způsobem odpovídajícím jeho účelu,

má se za to, že dílo bylo převzato s případnými vadami a nedodělky, které nebrání jeho řádnému užívání.

25.10 Za užívání díla podle předchozího odstavce se považuje zejména:

a) nastěhování objednatele nebo třetích osob do stavby,
b) běžné užívání stavby k bydlení,
c) vybavení stavby nábytkem nebo zařízeními určenými k trvalému užívání,
d) zahájení běžného provozu stavby.

25.11 Zhotovitel je oprávněn předat dílo i s drobnými vadami nebo nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání řádnému užívání stavby.

25.12 Zhotovitel se zavazuje vady a nedodělky zaznamenané v předávacím protokolu odstranit v přiměřené době odpovídající jejich povaze, technologické náročnosti a klimatickým podmínkám.

25.13 Objednatel bere na vědomí, že některé vady nebo nedodělky mohou být z technologických nebo klimatických důvodů odstranitelné pouze v určitém období roku nebo při vhodných podmínkách.

25.14 Společně s předáním díla předá zhotovitel objednateli zejména:

a) revizní zprávy a protokoly,
b) návody k obsluze a údržbě, pokud jsou relevantní,
c) dokumentaci skutečného provedení, pokud je vyžadována,
d) další dokumentaci sjednanou smlouvou nebo vyžadovanou právními předpisy.

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

25.16 Pokud objednatel začne dílo užívat před jeho řádným předáním a převzetím bez souhlasu zhotovitele, přechází nebezpečí škody na díle na objednatele okamžikem zahájení takového užívání.

25.17 Objednatel není oprávněn před úplným dokončením díla nebo před jeho převzetím provádět na díle zásahy, stavební úpravy nebo umožnit zásahy třetích osob bez souhlasu zhotovitele.

Článek 26
Nebezpečí škody a vlastnické právo

26.1 Nebezpečí škody na prováděném díle nese zhotovitel až do okamžiku převzetí díla objednatelem, není-li těmito VOP či realizační smlouvou o dílo stanoveno jinak.

26.2 Pokud objednatel:

a) bezdůvodně odmítne převzít řádně dokončené dílo, nebo
b) začne dílo fakticky užívat před jeho řádným předáním a převzetím,

přechází nebezpečí škody na objednatele okamžikem:

a) bezdůvodného odmítnutí převzetí díla, nebo
b) zahájení užívání díla.

26.3 Vlastnické právo k prováděnému dílu přechází na objednatele postupně v rozsahu odpovídajícím uhrazeným částem ceny díla, není-li právními předpisy stanoveno jinak.

26.4 Vlastnické právo k materiálům, výrobkům, technologiím a dalším věcem dodaným zhotovitelem přechází na objednatele jejich zabudováním do stavby a úhradou příslušné části ceny díla.

26.5 Do úplné úhrady ceny díla je zhotovitel oprávněn:

a) omezit předání některých dokumentů, podkladů nebo zařízení, které nejsou nezbytné pro základní užívání stavby,
b) požadovat zajištění svých pohledávek přiměřeným způsobem.

26.6 Objednatel bere na vědomí, že:

a) materiál uskladněný na staveništi může být určen i pro budoucí fáze realizace díla,
b) některé dodávky mohou být na staveniště dopraveny před jejich zabudováním do díla.

26.7 Objednatel není oprávněn bez souhlasu zhotovitele:

a) nakládat s materiálem nebo technologiemi určenými pro realizaci díla,
b) umožnit třetím osobám zásahy do rozpracovaného díla,
c) odstraňovat, přemisťovat nebo používat materiál určený pro realizaci stavby.

26.8 Pokud objednatel nebo třetí osoba způsobí škodu:

a) na rozpracovaném díle,
b) na materiálu nebo technologiích zhotovitele,
c) na zařízení staveniště,

odpovídá za vzniklou škodu objednatel.

26.9 Pokud dojde ke škodě na díle nebo jeho části po přechodu nebezpečí škody na objednatele, nemá tato skutečnost vliv na povinnost objednatele uhradit cenu díla.

26.10 Objednatel bere na vědomí, že po převzetí díla odpovídá:

a) za běžnou údržbu stavby,
b) za ochranu stavby před poškozením,
c) za dodržování pokynů k užívání a údržbě předaných zhotovitelem.

26.11 Pokud objednatel provede nebo umožní třetím osobám provést zásahy do díla bez souhlasu zhotovitele, nenese zhotovitel odpovědnost za vady nebo škody vzniklé v důsledku takových zásahů.

.

Článek 27
Odpovědnost za vady a záruka

27.1 Zhotovitel odpovídá za to, že dílo bude při předání objednateli provedeno:

a) v souladu s těmito VOP, realizační smlouvou o dílo a jejími přílohami,
b) podle projektové dokumentace,
c) v souladu s právními předpisy a technickými normami v rozsahu jejich závaznosti,
d) bez vad bránících jeho řádnému užívání.

27.2 Zhotovitel poskytuje objednateli záruku za jakost díla v délce 36 měsíců ode dne převzetí díla objednatelem, není-li pro konkrétní části díla stanovena jiná záruční doba.

27.3 Na zařízení, technologie, výrobky nebo materiály dodané třetími výrobci se použije záruční doba poskytovaná jejich výrobcem, pokud je odlišná od záruční doby podle těchto VOP či realizační smlouvy o dílo, nikoliv však delší než stanovená těmito VOP či realizační smlouvou o dílo.

27.4 Záruka se nevztahuje zejména na:

a) běžné opotřebení odpovídající povaze a stáří stavby,
b) vady způsobené nesprávným užíváním nebo údržbou stavby,
c) vady způsobené zásahem objednatele nebo třetí osoby bez souhlasu zhotovitele,
d) vady způsobené vyšší mocí nebo vnějšími okolnostmi mimo kontrolu zhotovitele,
e) estetické nebo technologické vlastnosti přírodních materiálů odpovídající jejich povaze,
f) vady způsobené nedodržením pokynů k užívání nebo údržbě stavby.

27.5 Objednatel je povinen oznámit vady díla bez zbytečného odkladu poté, co je zjistí nebo při zachování přiměřené péče zjistit mohl.

27.6 Oznámení vady musí obsahovat alespoň:

a) popis vady,
b) způsob, jakým se vada projevuje,
c) přiměřenou identifikaci dotčené části díla,
d) případně fotodokumentaci, pokud je to vhodné vzhledem k povaze vady.

27.7 Vady budou oznamovány zejména prostřednictvím sjednané elektronické komunikace.

27.8 Objednatel je povinen umožnit zhotoviteli:

a) prohlídku reklamované vady,
b) přístup ke stavbě v rozsahu potřebném pro posouzení vady a její odstranění,
c) provedení diagnostických nebo kontrolních prací nezbytných pro posouzení reklamace.

27.9 Pokud objednatel neumožní zhotoviteli přístup ke stavbě nebo neposkytne potřebnou součinnost, neběží po tuto dobu lhůty k odstranění vady.

27.10 Zhotovitel je oprávněn posoudit, zda:

a) se jedná o vadu, za kterou odpovídá zhotovitel,
b) se jedná o vadu způsobenou okolnostmi, za které zhotovitel neodpovídá.

27.11 Pokud zhotovitel uzná reklamaci jako oprávněnou, zavazuje se odstranit vadu v přiměřené době odpovídající:

a) povaze vady,
b) technologické náročnosti odstranění vady,
c) klimatickým podmínkám,
d) dostupnosti potřebných materiálů nebo technologií.

27.12 Objednatel bere na vědomí, že některé vady mohou být odstranitelné pouze:

a) v určitém ročním období,
b) při vhodných klimatických podmínkách,
c) za provozních omezení stavby.

27.13 Pokud se ukáže, že reklamace není oprávněná, je objednatel povinen uhradit zhotoviteli:

a) účelně vynaložené náklady na posouzení reklamace,
b) náklady výjezdu, diagnostiky nebo kontrolních prací.

27.14 Zhotovitel neodpovídá za vady vzniklé:

a) odchýlením realizace od projektové dokumentace na žádost objednatele,
b) klientskými změnami provedenými na žádost objednatele,
c) použitím materiálů nebo zařízení dodaných objednatelem, pokud zhotovitel upozornil na jejich nevhodnost,
d) zásahem třetích osob do díla po jeho předání,
e) nedostatečnou údržbou nebo nesprávným užíváním stavby.

27.15 Pokud vada vznikla v důsledku vady projektové dokumentace, posoudí se odpovědnost za vzniklou situaci podle povahy konkrétní vady a okolností jejího vzniku.

27.16 Odstranění vady zhotovitelem nezakládá novou záruční dobu pro celé dílo. Pro opravenou část díla běží nová záruční doba pouze v rozsahu provedené opravy.

27.17 Objednatel není oprávněn bez předchozí výzvy zhotoviteli odstranit reklamovanou vadu prostřednictvím třetí osoby, ledaže:

a) hrozí bezprostřední vznik větší škody, nebo
b) zhotovitel přes písemnou výzvu v přiměřené době nezahájí řešení oprávněné reklamace.

27.18 Pokud objednatel odstraní vadu prostřednictvím třetí osoby v rozporu s tímto článkem, zaniká odpovědnost zhotovitele za vady v rozsahu zásahu třetí osoby.

Článek 28
Sankce

28.1 Pokud je objednatel v prodlení s úhradou peněžitého závazku podle těchto VOP či realizační smlouvy o dílo, je zhotovitel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení. Vedle zákonného úroku z prodlení je zhotovitel oprávněn požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů spojených s vymáháním pohledávky. Vedle toho je zhotovitel oprávněn po objednateli požadovat též smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou.

28.3 Pokud je objednatel v prodlení s úhradou peněžitého závazku déle než 10 dnů, je zhotovitel oprávněn:

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

c) přesunout pokračování realizace podle aktuálních kapacitních možností.

28.4 Po dobu prodlení objednatele s úhradou peněžitých závazků není zhotovitel v prodlení s plněním svých povinností podle těchto VOP či realizační smlouvy o dílo.

28.5 Pokud je zhotovitel v prodlení s dokončením díla z důvodů výlučně na straně zhotovitele, je objednatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny nedokončené části díla bez DPH za každý den prodlení, a to od třicátého dne prodlení až do dne dokončení díla.

28.6 Smluvní strany berou na vědomí, že:

a) realizace stavby je technologicky a organizačně složitý proces,
b) termíny realizace mohou být ovlivněny okolnostmi nezávislými na vůli zhotovitele,
c) termíny realizace se prodlužují v případech stanovených těmito VOP či realizační smlouvou o dílo.

28.7 Smluvní pokuta podle tohoto článku nenáleží objednateli po dobu:

a) přerušení realizace z důvodů na straně objednatele,
b) klientských změn,
c) změn projektové dokumentace,
d) technologických přestávek,
e) nevhodných klimatických podmínek,
f) vyšší moci nebo jiných objektivních překážek realizace.

28.8 Pokud objednatel:

a) bezdůvodně odmítne převzít dokončené dílo, nebo
b) neposkytne součinnost potřebnou k převzetí díla,

je zhotovitel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 1 500,- Kč za každý započatý den prodlení objednatele.

28.9 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany:

a) na náhradu škody v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu, pokud právní předpis nestanoví jinak,
b) na splnění povinnosti, která byla smluvní pokutou zajištěna.

28.10 Smluvní strany sjednávají, že celková odpovědnost zhotovitele za škodu vzniklou v souvislosti s těmito VOP či realizační smlouvou o dílo je omezena do výše ceny díla bez DPH, s výjimkou:

a) újmy způsobené úmyslně,
b) újmy způsobené hrubou nedbalostí,
c) újmy na přirozených právech člověka.

28.11 Zhotovitel neodpovídá za:

a) nepřímé škody,
b) ušlý zisk objednatele,
c) ekonomické nebo provozní ztráty objednatele,
d) škody vzniklé v důsledku okolností, za které zhotovitel podle této smlouvy neodpovídá.

28.12 Smluvní strany považují sankce sjednané těmito VOP či realizační smlouvou o dílo za přiměřené povaze a hodnotě zajišťovaných povinností.

D.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Článek 29
Komunikace smluvních stran

29.1 Smluvní strany berou na vědomí, že projektová a předrealizační příprava stavby, stejně tak jako realizace stavby představuje dlouhodobý a organizačně náročný proces vyžadující průběžnou operativní komunikaci smluvních stran.

29.2 Smluvní strany se proto dohodly, že základním komunikačním prostředkem pro běžnou komunikaci podle těchto VOP a projektové smlouvy / realizační smlouvy o dílo je:

a) elektronická pošta (e-mail),
b) elektronický stavební deník, pokud je používán,
c) případně další elektronické komunikační prostředky běžně využívané smluvními stranami při realizaci projektu.

29.3 Smluvní strany jsou oprávněny prostřednictvím elektronické komunikace podle typu konkrétní smlouvy zejména:

a) předávat podklady a dokumentaci,
b) sdělovat připomínky a požadavky,
c) potvrzovat dílčí technická řešení,
d) koordinovat postup projektové přípravy,
e) koordinovat průběh realizace stavby,
f) zasílat soupisy prací, harmonogramy, výzvy a technické podklady,
g) komunikovat klientské změny a provozní požadavky,
h) sjednávat termíny kontrolních dnů, předání nebo dalších jednání,

i) sjednávat termíny schůzek a konzultací,
j) potvrzovat běžné provozní a organizační záležitosti.

29.4 Objednatel bere na vědomí, že elektronická komunikace představuje standardní a preferovaný způsob komunikace smluvních stran při plnění projektové smlouvy / realizační smlouvy o dílo.

29.5 Zpráva zaslaná prostřednictvím elektronické pošty se považuje za doručenou:

a) okamžikem jejího prokazatelného doručení do e-mailové schránky adresáta, nebo
b) nejpozději následující pracovní den po jejím odeslání, pokud odesílateli nebyla doručena zpráva o nedoručení.

29.6 Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu oznamovat změnu svých kontaktních údajů.

29.7 Pokud smluvní strana změnu kontaktních údajů druhé smluvní straně neoznámí, nese následky doručování na dosud používané kontaktní údaje.

29.8 Elektronický stavební deník, je-li používán, slouží podle konkrétního typu smlouvy zejména:

a) k evidenci průběhu projektové a případně navazující realizační přípravy,
b) k evidenci technických a organizačních skutečností,
c) k zaznamenávání požadavků, upozornění a skutečností významných pro projekt nebo realizaci stavby,
d) k evidenci průběhu realizace stavby,
e) k evidenci technických a organizačních skutečností,
f) k zaznamenávání skutečností významných pro realizaci díla,
g) ke koordinaci stavebních prací a jednotlivých profesí.

29.9 Zápisy v elektronickém stavebním deníku nenahrazují právní jednání, u nichž tyto VOP, konkrétní smlouva nebo právní předpis vyžadují zvláštní formu.

29.10 Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu oznamovat změnu svých kontaktních údajů.

29.11 Pokud smluvní strana změnu kontaktních údajů druhé smluvní straně neoznámí, nese následky doručování na dosud používané kontaktní údaje.

29.12 Za právní jednání vyžadující písemnou formu doručovanou samostatně se považují zejména:

a) odstoupení od smlouvy,
b) výpověď smlouvy,
c) uzavření dodatku ke smlouvě, pokud tyto VOP či konkrétní smlouva nestanoví jinak,
d) uznání dluhu,
e) jiné právní jednání, u kterého to vyžaduje právní předpis, tyto VOP nebo konkrétní smlouva.

29.13 Právní jednání podle předchozího odstavce mohou být doručována:

a) prostřednictvím datové schránky,
b) prostřednictvím provozovatele poštovních služeb,
c) osobně proti potvrzení převzetí,
d) případně elektronicky s uznávaným elektronickým podpisem, pokud to právní předpis umožňuje.

29.14 Zhotovitel je oprávněn určit osoby oprávněné jednat za zhotovitele při realizaci stavby, koordinaci prací a komunikaci s objednatelem.

29.15 Objednatel je oprávněn určit kontaktní osobu oprávněnou komunikovat se zhotovitelem v provozních a technických záležitostech realizace stavby.

29.16 Smluvní strany se zavazují postupovat při komunikaci vzájemně korektně, poskytovat si pravdivé a úplné informace a bez zbytečného odkladu upozorňovat druhou smluvní stranu na skutečnosti, které mohou ovlivnit projektovou nebo předrealizační přípravu stavby či realizaci díla.

Článek 30
Ukončení smlouvy

30.1 Konkrétní projektová smlouvy / realizační smlouva zaniká:

a) splněním závazků smluvních stran,
b) písemnou dohodou smluvních stran,
c) odstoupením od smlouvy v případech stanovených těmito VOP, konkrétní smlouvou nebo právními předpisy,
d) dalšími způsoby stanovenými právními předpisy.

30.2 Zhotovitel je oprávněn od smlouvy odstoupit zejména tehdy, pokud:

a) objednatel neposkytuje potřebnou součinnost ani v dodatečné přiměřené lhůtě,
b) objednatel je v prodlení s úhradou peněžitých závazků déle než 30 dnů,
c) objednatel opakovaně nebo podstatným způsobem porušuje povinnosti podle těchto VOP či konkrétní smlouvy,
d) pokračování plnění dle konkrétní smlouvy je objektivně nemožné nebo nepřiměřeně ztížené z důvodů na straně objednatele,
e) objednatel požaduje technicky nevhodná nebo právně nepřípustná řešení a trvá na nich i přes upozornění zhotovitele.

30.3 Objednatel je oprávněn od konkrétní smlouvy odstoupit zejména tehdy, pokud:

a) zhotovitel bezdůvodně a přes písemnou výzvu objednatele dlouhodobě neplní své povinnosti podle těchto VOP či konkrétní smlouvy,
b) zhotovitel podstatným způsobem poruší konkrétní danou smlouvu a nezjedná nápravu ani v dodatečné přiměřené lhůtě.

30.4 Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé smluvní straně.

30.5 Odstoupením od smlouvy nezanikají:

a) nároky na úhradu již provedených prací, poskytnutých plnění či dodávek,
b) nároky na úhradu účelně vynaložených nákladů,
c) nároky na smluvní pokuty a náhradu škody,
d) ustanovení týkající se autorských práv a licence,
e) ustanovení týkající se odpovědnosti za vady,
f) ustanovení, která mají podle své povahy trvat i po ukončení smlouvy.

30.6 V případě ukončení smlouvy má zhotovitel právo na úhradu:

a) všech dosud provedených projektových a předrealizačních prací, prací či dodávek,
b) rozpracovaných částí projektové dokumentace či rozpracovaných částí díla,
c) účelně vynaložených nákladů souvisejících s plněním konkrétní smlouvy,
d) nákladů vzniklých v důsledku přerušení či ukončení konkrétní smlouvy.

30.7 Pokud objednatel ke dni ukončení projektové smlouvy řádně uhradil cenu prací provedených do okamžiku ukončení smlouvy, je zhotovitel povinen objednateli předat dosud zpracované části projektové dokumentace v rozsahu odpovídajícím uhrazenému plnění.

30.8 Objednatel bere na vědomí, že:

a) rozpracovaná projektová dokumentace nemusí představovat kompletní podklad pro realizaci stavby nebo dokončení stavebně-úředního procesu,
b) použití rozpracované projektové dokumentace se i po ukončení projektové smlouvy řídí ustanoveními dané smlouvy o autorských právech a licenci.

30.9 Pokud dojde k ukončení projektové smlouvy z důvodů na straně objednatele, nemá objednatel právo na vrácení již uhrazené ceny za práce a plnění, které byly zhotovitelem do okamžiku ukončení dané smlouvy řádně provedeny.

30.10 Ukončení projektové smlouvy samo o sobě nezakládá nárok objednatele:

a) na bezúplatné předání kompletní projektové dokumentace,
b) na převod autorských práv k projektové dokumentaci,
c) na bezúplatné užití projektové dokumentace nad rámec licence sjednané těmito VOP či projektovou smlouvou.

30.11 Pokud dojde k ukončení realizační smlouvy o dílo před dokončením díla, provedou smluvní strany:

a) záznam o stavu rozpracovanosti díla,
b) soupis provedených prací a dodávek,
c) vyčíslení dosud neuhrazených nároků zhotovitele.

30.12 Pokud objednatel řádně uhradil cenu dosud provedených prací a dodávek, je zhotovitel povinen objednateli předat:

a) dosud provedené části díla,
b) dokumentaci odpovídající uhrazenému rozsahu plnění,
c) další podklady, jejichž předání je vzhledem k povaze věci přiměřené.

30.13 Objednatel bere na vědomí, že rozpracované dílo nemusí být:

a) způsobilé k užívání,
b) dokončené z technologického hlediska,
c) chráněné před klimatickými vlivy nebo poškozením.

30.14 Pokud po ukončení realizační smlouvy o dílo objednatel převezme rozpracované dílo, přechází na něj:

a) nebezpečí škody na rozpracovaném díle,
b) odpovědnost za zabezpečení staveniště a rozpracované stavby.

30.15 Zhotovitel je oprávněn po ukončení realizační smlouvy o dílo odstranit ze staveniště:

a) své zařízení,
b) nezabudovaný materiál, který nebyl objednatelem uhrazen,
c) své pracovní a technické vybavení.

30.16 Pokud dojde k ukončení realizační smlouvy o dílo z důvodů na straně objednatele, nemá objednatel právo:

a) na vrácení ceny za již provedené práce a dodávky,
b) na bezúplatné dokončení díla,
c) na náhradu nákladů vzniklých ukončením realizace.

30.17 Smluvní strany se zavazují při ukončení smlouvy poskytnout si nezbytnou součinnost potřebnou pro řádné vypořádání vzájemných práv a povinností.

Článek 31
Obecné zásady doručování

31.1 Smluvní strany sjednávají, že běžná komunikace související s plněním smlouvy může probíhat zejména:

a) prostřednictvím elektronické pošty (e-mailu),
b) prostřednictvím elektronického stavebního deníku, pokud je používán,
c) osobně při jednání smluvních stran nebo na kontrolních dnech,
d) jiným prokazatelným způsobem odpovídajícím povaze komunikace.

31.2 Smluvní strany jsou povinny používat zejména kontaktní údaje uvedené ve smlouvě nebo později prokazatelně oznámené druhé smluvní straně.

31.3 Za doručenou se považuje také elektronická zpráva zaslaná na sjednanou e-mailovou adresu smluvní strany, pokud se odesílateli nevrátí jako nedoručitelná.

31.4 Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu informovat druhou smluvní stranu o změně kontaktních údajů.

31.5 Písemná forma je vyžadována zejména pro:

a) uzavření smlouvy a jejích dodatků,
b) odstoupení od smlouvy,
c) výpověď smlouvy, pokud připadá v úvahu,
d) uplatnění smluvních pokut, pokud to povaha věci odůvodňuje,
e) další právní jednání, u kterých to vyžadují právní předpisy nebo konkrétní smlouva.

31.6 Písemné právní jednání může být doručováno:

a) osobně,
b) prostřednictvím provozovatele poštovních služeb,
c) datovou schránkou,
d) elektronicky, pokud to povaha právního jednání umožňuje a právní předpisy nevylučují.

31.7 Odmítnutí převzetí zásilky nebo neposkytnutí potřebné součinnosti k jejímu převzetí nemá vliv na účinky doručení.

31.8 Podrobnější pravidla komunikace při projektové přípravě nebo realizaci stavby mohou být upravena ve zvláštních ustanoveních těchto VOP nebo ve smlouvě.

Článek 32
Ochrana spotřebitele

32.1 Pokud je objednatel spotřebitelem ve smyslu občanského zákoníku, použijí se na smluvní vztah také příslušná ustanovení právních předpisů na ochranu spotřebitele.

32.2 Zhotovitel poskytuje objednateli před uzavřením smlouvy informace vyžadované právními předpisy, zejména informace o:

a) zhotoviteli a jeho identifikačních údajích,
b) předmětu plnění,
c) ceně plnění a způsobu jejího určení,
d) právech a povinnostech smluvních stran,
e) způsobu komunikace a reklamací.

32.3 Je-li smlouva uzavírána distančním způsobem nebo mimo obchodní prostory zhotovitele, bere objednatel na vědomí, že:

a) plnění podle smlouvy může být zahájeno před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy,
b) v případě zahájení plnění na výslovnou žádost objednatele může být objednatel povinen uhradit poměrnou část již poskytnutého plnění, pokud od smlouvy odstoupí.

32.4 K mimosoudnímu řešení spotřebitelských sporů je příslušná: Česká obchodní inspekce www.coi.cz

32.5 Tím nejsou dotčena práva objednatele vyplývající z právních předpisů na ochranu spotřebitele.

E.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 33
Závěrečná ustanovení

33.1 Práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené těmito VOP či konkrétní projektovou smlouvou / realizační smlouvou o dílo se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

33.2 Smluvní strany vylučují použití obchodních zvyklostí ve smyslu § 558 odst. 2 občanského zákoníku, pokud by byly v rozporu s těmito VOP či konkrétním typem smlouvy.

33.3 Pokud se některé ustanovení konkrétní smlouvy stane nebo bude shledáno neplatným, zdánlivým nebo nevymahatelným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení nahradit novým ustanovením, které bude svým smyslem a účelem co nejbližší původnímu ustanovení.

33.4 Tyto VOP a smlouva představují úplnou dohodu smluvních stran o jejím předmětu a nahrazuje veškerá předchozí ústní i písemná jednání a dohody smluvních stran týkající se předmětu těchto VOP a konkrétní smlouvy.

33.5 V případě rozporu mezi jednotlivými přílohami realizační smlouvy o dílo se použije následující pořadí závaznosti:

a) realizační smlouva o dílo,
b) změnové listy a dodatky,
c) projektová dokumentace,
d) technická specifikace a standardní provedení,
e) položkový rozpočet,
f) ostatní přílohy.

33.6 Objednatel potvrzuje, že měl možnost se s obsahem těchto VOP a smlouvy v dostatečném časovém předstihu seznámit, jejímu obsahu porozuměl a uzavírá ji svobodně a vážně, nikoli v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek.

33.7 Smluvní strany prohlašují, že tyto VOP a smlouva odpovídají jejich pravé a svobodné vůli a že její obsah nebyl jednostranně nadiktován jednou ze smluvních stran.

33.8 Smluvní strany se zavazují řešit případné spory přednostně smírnou cestou a vzájemným jednáním.

33.9 Informace o zpracování osobních údajů jsou dostupné na webových stránkách zhotovitele nebo na vyžádání u zhotovitele.

33.10 Smlouva a tyto VOP jsou vyhotoveny v českém jazyce. V případě překladu do jiného jazyka je rozhodující české znění.

33.11 Zhotovitel je oprávněn tyto VOP přiměřeně měnit nebo doplňovat, zejména v návaznosti na změny právních předpisů, technologických postupů nebo obchodního modelu zhotovitele. Pro konkrétní smluvní vztah je rozhodné znění VOP účinné ke dni uzavření příslušné smlouvy, není-li mezi smluvními stranami výslovně sjednáno jinak.

33.12 Tyto VOP vstupují v platnost a účinnost dnem 1.5. 2026.

_____

HB stavby-dřevostavby s.r.o.