

**SMLOUVA O DÍLO  
NA ZHOTOVENÍ STAVBY**

**DLE § 631 A NÁSL. OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU**

**I.  
Smluvní strany**

**1.1.OBJEDNATEL**

Manželé :

Pan ....., r.č. ...., bytem

Paní ....., r.č. ...., bytem

/dále jen objednatel/

a

**1.2. ZHOTOVITEL**

Firma **Lignia Dřevostavby s.r.o.**, se sídlem Mlýnská 326/13,Brno,602 00  
spis. značka C. 51756 vedená u rejstříkového soudu v Brně  
Zastoupený Karimem Komihou– jednatelem

IČO : 27682200

DIČ : CZ 27682200

/dále jen zhotovitel /

**II.  
Předmět plnění**

2.1. Předmětem smlouvy je zhotovení stavby montovaného rodinného domu na pozemku objednatele **pč .....** katastrální území Herink, v obci Herink okres Praha-východ, dle projektové dokumentace zpracované Ing. Jaroslavem Dvořákem, mimo následující části stavby, které zajistí na základě smlouvy o spolupráci Furud a.s, mimo rámec této smlouvy

- Základová deska , izolace proti radonu a zemní vlhkosti
- Připojení domu na ing.sítě, příprava na hromosvod a veškeré stavební práce mimo vnitřní plochu RD
- Veškeré venkovní práce a konstrukce mimo interier RD /chodníky, terasy, dlažby,kanalizace venkovní a napojení domu na tyto/

Krb, interiérové vybavení domu / kuchyňská linka, svítidla atd./ nejsou v ceně domu.

Podrobná specifikace stavby je popsána v zadávací listině, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2.2. Součástí předmětu plnění díla je i provedení všech revizí a zkoušek souvisejících s předmětem plnění, potřebných k provedení kolaudace díla a předání jejich písemných kladných výsledků objednateli v době předání díla – revize vnitřní elektroinstalace, tlaková zkouška vnitřního vodovodního potrubí, zkouška nepropustnosti vnitřní kanalizace.

2.3. Dílo provedené, podle v této smlouvě dohodnutých podmínek, se objednatel zavazuje převzít a zaplatit.

2.4. Dílo, jež je předmětem smlouvy, bude provedeno v odpovídající kvalitě dle platných českých norem. Stavební práce nad rozsah projektu případně nad rozsah rozpočtu popř.zadávací listiny( vícepráce), případné změny proti projektové dokumentaci, které budou

objednatelům požadovány, budou řešeny mezi smluvními stranami formou zápisu do stav. deníku, nebo písemného dodatku k této smlouvě, kde budou tyto změny specifikovány, oceněny dle nabídkového rozpočtu s uvedením event. změny termínu dokončení díla, vzhledem k rozsahu a charakteru požadovaných změn. Veškeré vícepráce, nebo neprovedené práce musí být aktuálně zapisovány ve stavebním deníku.

### III. Čas plnění

- 3.1. Zahájení prací nejpozději ....  
 3.2. Dokončení prací do .....
- 3.3. Po ukončení každé etapy/viz.fáze plateb-bod IV./, budou přerušeny veškeré práce na díle, které jsou obsaženy v této smlouvě o dílo. Další etapa výstavby bude zahájena do 7 pracovních dní po uhrazení příslušné částky objednatelům na účet zhotovitele. /doplatek za ukončenou etapu, nebo záloha na další etapu – dle dohodnutých platebních podmínek /.

### IV. Cena za dílo Platební podmínky

- 4.1 Cena za provedení díla je stanovena dohodou účastníků smlouvy a činí 1.650.000,-Kč včetně DPH tedy 1.513.761 ,- Kč bez DPH (slovy: *jeden milion pět set třináct sedm set šedesát jedna korun českých* ).K ceně bude fakturována DPH v příslušné procentuální výši.
- 4.1. Smluvní strany se dohodly na poskytnutí zálohy s tím, že objednatel zaplatí zhotoviteli zálohu po podpisu této smlouvy ve výši 456.000,-Kč plus DPH uhrazením faktury.
- 4.2. Každá poskytnutá záloha bude zúčtována v následující faktuře.
- 4.3. Dále budou poukazovány platby zhotoviteli objednatelům na účet zhotovitele na základě faktury se 7 -denní lhůtou splatnosti, nebo v hotovosti při předávání dokončených etap zhotovovaného díla, podle předem dohodnutých podmínek : Při ukončení každé etapy bude proveden kontrolní den za účasti všech stran , z jednání bude vyhotoven písemný zápis do stavebního deníku, podepsaný oběma stranami. Faktura k úhradě bude předána na tomto kontrolním dnu ke kontrole objednateli z hlediska skutečně provedených prací a kontrole v návaznosti na přiloženou zadávací listinu. Objednatel je povinen předat fakturu ve lhůtě 3 pracovních dnů příslušnému finančnímu ústavu k úhradě. Lhůta splatnosti 7 dní počíná běžet dnem, kdy faktura bude předána stavebnímu doзору. Případné vícepráce, které si objednatel dohodne se zhotovitelem v průběhu stavby,musí být odsouhlaseny investorem písemně ve stavebním deníku a budou doúčtovány a zaplacený vždy v příslušné etapě, která probíhá.
- 4.5. Takto bude probíhat placení jednotlivých faktur až do vyčerpání dohodnuté ceny díla. Konečnou fakturu je zhotovitel oprávněn vystavit po podpisu protokolu o předání a převzetí díla se 7-denní lhůtou splatnosti.  
 Objednatel prohlašuje, že má zajištěno finanční krytí díla po celou dobu jeho provádění.Bude-li objednatel s platbou faktur v prodlení,tak o stejnou dobu zhotoviteli prodlužuje čas plnění.

#### 4.4. Fáze plateb - HARMONOGRAM PRACÍ:

##### 1. Platba -po podpisu smlouvy

456.000,-Kč plus DPH

/Výroba dřevěné konstrukce RD, /

##### 2. Platba – po postavení hrubé stavby sestávající s částí :

/Montáž dřevěné konstrukce RD,spojovací prvky, střešní krytina,klempířské prvky jen okapy a lemování, podbití - palubky + nátěry, montáž hrubého základního venkovního pláště – jen krycí deska, usazení oken / - RD,

455.000,-Kč plus DPH

**3. Platba**-po dokončení této etapy :

/Vnitřní kovové konstrukce - stropy, stěny, příčky – pouze **otevřené** kovové konstrukce, obvodové tep. izolace, vnitřní rozvody vody a odpady + montáž, základní rozvody elektro – kabely./ - RD

335.000,-Kč plus DPH

**4. Platba**- po dokončení etapy :

/Kompletace stěn a příček - sádkokartony, malby – RD

229.000Kč plus DPH

**Doplatek** po předání díla objednateli

dokončení novostavby – /kompletace elektro a sanity, obklady, dlažby, schody, interiérové dveře / - RD

do celkové dohodnuté ceny díla - konečná faktura

38.761,-Kč plus DPH

**CELKEM 1.513.761,-Kč, bez DPH**

### V. Povinnosti zhotovitele

- 6.1. Zhotovitel zabezpečuje zařízení staveniště v rozsahu dle projektové dokumentace. Tato činnost včetně likvidace zařízení staveniště je započtena ve sjednané ceně díla .
- 6.2. Zhotovitel se zavazuje vyklidit staveniště do 14 dní po konečném protokolárním předání a převzetí díla.
- 6.3. Zhotovitel je povinen vést ode dne předání a převzetí stanoviště do dne předání a převzetí kompletně dokončeného díla stavební deník., který bude v době činnosti zhotovitele na staveništi.
- 6.4. Zhotovitel umožní přístup na staveniště objednateli na jeho vlastní nebezpečí.
- 6.5. Případné nedostatky a nedodělky na díle, které objednatel zjistí po vyzvání k převzetí díla, je zhotovitel povinen odstranit do 14 dní před kolaudací.

### VII. Vedení stavebního deníku

- 7.1. Zhotovitel bude vést stavební deník ode dne zahájení prací na staveništi. Do deníku bude denně zhotovitel zapisovat veškeré skutečnosti rozhodné pro plnění smlouvy. Zejména, údaje o reálně provedených pracích, zdůvodnění a povolení odchylek prováděných prací od dokumentace, údaje nutné pro posouzení prací orgány státní správy a správců sítí.
- 7.1. Veškeré vzájemné požadavky, připomínky, výhrady a námítky budou zaznamenány do stavebního deníku.
- 7.2. Osoby oprávněné provádět zápisy do stavebního deníku jsou dány touto smlouvou a příslušnými předpisy. Jsou to : objednatel a zhotovitel .
- 7.3. Objednatel je povinen sledovat zápisy ve stavebním deníku a připojit k nim svoje stanoviska bez zbytečného prodlení, nejdéle však do 3 pracovních dnů. Jinak se má za to, že objednatel nemá výhrady k zápisu zhotovitele.

### IX. Provádění kontrol a zkoušek, přebírání prací

- 9.1. Kvalitu prováděných prací bude objednatel průběžně kontrolovat.
- 9.2. V případě, že se objednatel, k převzetí prací v termínu nedostaví, má se za to, že k provedeným pracím nemá výhrady a zhotovitel může pokračovat bez převzetí.
- 9.3. Zhotovitel je povinen oznámit objednateli písemně nejméně 3 kalendářní dny předem úmysl provést předpřijímací řízení. Na tomto řízení budou sepsány všechny vady a nedodělky, které objednatel požaduje odstranit do předávacího řízení. Odstraněním těchto vad a nedodělků jsou závazky zhotovitele vyplývající z této smlouvy splněny.

- 9.4. Zhotovitel je povinen oznámit objednateli písemně nejméně 7 kalendářních dnů předem úmysl předat kompletně dokončené dílo.
- 9.5. Objednatel je povinen dílo převzít, pokud bude provedeno podle podmínek této smlouvy. Na ojedinelé drobné vady nebrání užívání, které budou zjištěny až při předávacím řízení, se bude pohlížet jako na vady, které je zhotovitel povinen odstranit.
- 9.6. Objednatel se zavazuje přistoupit na přiměřené prodloužení lhůty plnění, pokud:
- z důvodů na straně objednatele dojde ke změně rozsahu a druhu prací
  - nebude z důvodů na straně objednatele umožněno zhotoviteli plynulé provádění prací, zejména pokud nebude objednatelem zajištěno plynulé finanční krytí díla.

## X. Záruční podmínky

- 10.1. Zhotovitel odpovídá za to, že předmět díla dle této smlouvy bude mít v době jeho odevzdání objednateli vlastnosti stanovené dokumentací, právními předpisy, smlouvou a jejími případnými dodatky.
- 10.2. Zhotovitel odpovídá rovněž za vady, které se u díla projeví v průběhu záruční doby, pokud však nejde o vady vyvolané objednatelem, třetí osobou nebo neodvratitelnou událostí.
- 10.3. Záruční doba ( záruka na jakost ) je dohodnuta v délce 60 měsíců a počíná běžet dnem následujícím po dni podpisu zápisu o předání a převzetí provedeného díla. Výjimku tvoří práce spadající do běžné údržby, jako je výměna těsnění, čištění těsnění, protékání splachovačů atd., žárovek, předmětů s krátkodobou životností. Zde je poskytována záruka 6 měsíců ode dne převzetí díla. Je-li u dodávek výrobků stanovena záruční lhůta výrobcem, trvá záruka na ně tuto dobu, která se ovšem počítá ode dne předání a převzetí díla. Zhotovitel je nositelem komplexní záruky i na tyto dodávky.
- 10.4. Záruční doba se zkracuje o dobu, po kterou objednatel neoprávněně odmítl převzít dílo. Objednatel však nemusí dílo převzít v případě, že vady či nedodělky na předmětu plnění díla prokazatelně brání řádnému užívání díla.
- 10.5. Objednatel je povinen oznámit zhotoviteli vady díla písemně bez zbytečného odkladu poté, co vady zjistí.
- 10.6. Zhotovitel je povinen zahájit odstraňování reklamačních vad vlastním nákladem bez zbytečného prodlení, nejpozději však ve lhůtě 15 dnů od obdržení reklamace. Pokud se bude jednat o vady většího rozsahu, je zhotovitel povinen ve lhůtě 5 dnů sjednat s objednatelem termín jejich odstranění, který bude odvislý od charakteru vady a aktuálních klimatických podmínek. Pokud se dostane zhotovitel do prodlení se splněním svých povinností, je povinen hradit objednateli smluvní pokutu ve výši Kč 300,- za každý den prodlení.
- 10.7. Pokud zhotovitel neodstraní vady, zjištěné a reklamované v záruční době ve sjednaném termínu, má objednatel právo zajistit si odstranění vady jinými kapacitami a přefakturovat takto vzniklé náklady zhotoviteli, přičemž platí zásada, že náklady musí odpovídat obvyklým cenám. Úhradou přefakturovaných nákladů na odstranění vady díla, zjištěných během záruky, není dotčeno právo objednatele na náhradu škody, která mu vznikla v důsledku nedodržení termínu odstranění vady zhotovitelem ve sjednaném termínu.
- 10.8. Drobné praskliny v sádkartonu, které se objeví při užívání rodinného domu, nejsou závadou, která by bránila užívání díla. Vztahuje se na ně záruka za dílo, termín odstranění těchto závad je možné sjednat vždy po ukončení topného období. Na viditelných dřevěných dílech se postupem času objeví praskliny různého rozsahu, což je známka přirozené vlastnosti dřeva a není tedy důvodem k reklamaci.

## XI. Smluvní pokuty

- 11.1. Zhotovitel je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,01% z ceny díla za každý den prodlení s termínem jeho dokončení dle čl.III/2 této smlouvy.
- 11.1.1. Zhotovitel je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý den prodlení s vyklizením staveniště dle čl. VI/6.2. této smlouvy.
- 11.3. V případě, že objednatel nebude schopen z důvodů na jeho straně zajistit financování díla dohodnutým způsobem, je zhotovitel oprávněn při prodlení delším než 10 dnů ode dne splatnosti faktury, sistovat splnění svých závazků z uzavřené smlouvy až do doby sjednání nápravy, s účinky pro zhotovitele v rozsahu:
- smlouveného rozsahu s prodloužením lhůty plnění zhotovitele o lhůtu plnění
  - úhradu vzniklých škod a více nákladů na straně zhotovitele, vzniklých z důvodů neplnění závazků objednatelem

- 11.4. Zhotovitel se zavazuje hradit objednateli smluvní pokutu ve výši Kč 300,- za každý den prodlení s odstraněním reklamovaných vad v záruční lhůtě.
- 11.5.1. Objednatel je povinen zaplatit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 300,-Kč za každý den prodlení s úhradou zálohy, faktury, nebo konečné faktury dle čl. IV. této smlouvy.

Přílohy:

- Projektová dokumentace s vyznačením otev. oken a dveří vč. členění
- Náskres - půdorys kuch. linky s vyznačením umístění digestoře, dřezu a myčky
- Náskres – skladba obkladů a dlažeb
- Vyplněná zadávací listina

## **XII. Ostatní ujednání**

- 12.1. Smluvní vztahy neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- 12.1.1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze dodatky učiněnými v písemné formě, podepsaným každým z účastníků statutárními orgány účastníků.
- 12.2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž 1 obdrží objednatel a 1 zhotovitel.

Ve Praze dne:

.....  
Zhotovitel  
Karim Komiha – jednatel společnosti

.....  
Objednatel